

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團於2009年9月30日的物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股書。如附錄十一「送呈公司註冊處及備查文件」一節所述，估值報告全文的副本將供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國民生銀行股份有限公司（「**貴行**」）及其子公司（以下統稱為「**貴集團**」）在中華人民共和國（「**中國**」）、香港及日本擁有權益的物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對有關物業權益於2009年9月30日（「**估值日**」）的資本值的意見。

對由貴集團於中國持有及佔用的物業權益進行估值時，我們根據該等物業的所在地將物業分為19個類別。每類物業位於中國同一個省或直轄市內。

我們對該等物業權益的估值乃指市值。所謂市值，我們定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下達成公平交易的估計金額」。

我們對貴集團持有和佔用的第一類和第二類物業權益進行估值時採用直接比較法，假設該等物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。

對目前發展中的第三類物業權益進行估值時，我們假設其將會根據貴集團向我們提供的最新發展項目建議書開發及落成。於達至我們的估值意見時，我們已考慮於估值日有關建設階段的建築成本和專業費用，以及建成發展項目尚需要的成本和費用。

由於租約屬短期性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故我們並無賦予任何商業價值給貴集團租用的第五類和第六類物業權益。

在中國，土地使用證（「**土地使用證**」）是由縣級或以上地方土地管理機關出具的官方文件，以證明該等證書的持有人已正式取得土地的土地使用權。房屋所有權證（「**房屋所有權證**」）是由縣級或

以上地方房屋管理機關出具的官方文件，以證明該等證書的持有人已正式取得房屋的所有權。在部分城市，房地產權證（「**房地產權證**」）將土地使用證和房屋所有權證的功能合一，由有關政府機關一併出具，而非分別出具兩份證書。根據 貴行中國法律顧問提供的法律意見，土地使用證和房屋所有權證或房地產權證是物業合法權屬的必備證明。

在對 貴集團於中國持有和佔用的第一類物業權益進行估值時，由於 貴集團尚未就有關物業取得適當的土地使用證及／或房屋所有權證或房地產權證，故我們並無賦予若干物業權益任何商業價值。根據 貴行法律顧問提供的法律意見， 貴集團不可隨意轉讓、租賃或抵押這些物業。

於估值日， 貴集團在中國擁有 177 項物業，總建築面積合共約 289,022.01 平方米，包括 101 項商用物業和 76 項住宅物業。此外， 貴集團還擁有兩項發展中物業，落成後總建築面積合共約 224,291 平方米。

在 貴集團於中國持有的 101 項商用物業中， 貴集團已取得其中 83 項物業（總建築面積合共約 222,759.12 平方米）的相關土地使用證、房屋所有權證或房地產權證，其餘 18 項商用物業（總建築面積合共約 30,712.82 平方米）的有效權屬文件則尚未取得。

在 貴集團於中國持有的 76 項住宅物業中， 貴集團已取得其中 66 項物業（總建築面積合共約 24,036.77 平方米）的土地使用證、房屋所有權證或房地產權證，其餘 10 項住宅物業（總建築面積合共約 11,513.3 平方米）的有效權屬證書則尚未取得。

於估值日， 貴集團還在中國向多名獨立第三方租賃 1,025 項物業，出租面積合共約 634,158.51 平方米。 貴集團亦在香港租用一項物業，租用面積約 294 平方米。

在位於中國的 1,025 項租賃物業中，有關出租方已取得 655 項物業的房屋所有權證、房地產權證、所有權證明、租賃登記證、租賃許可證或相關建造批文及落成及驗收證明，該等物業的出租面積合共約為 533,304.22 平方米。根據 貴行中國法律顧問提供的意見，該等物業的相關租賃協議合法、有效及可強制執行，而其餘 370 項租賃物業（出租面積合共約 100,854.29 平方米）， 貴集團尚未獲提供任何有效權屬文件。

除上述物業外，一幅地盤面積約 5,058.4 平方米的空置土地及七項估計總建築面積合共約為 155,927.78 平方米的商用物業已分類為第四類— 貴集團已訂約購買的物業權益。由於於估值日有部分物業仍未建成，且仍未全數支付代價，故有關物業並未出讓予 貴集團，而物業權屬亦未歸屬 貴集團。因此，我們並無賦予該等物業任何商業價值。

我們的估值是假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，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，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對這些物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第 12 項應用指引所載的一切規定（已就證券上市規則第 5.01 條、5.06(1)至(3)條、第 16 項應用指引第 3(a)段、第 19A.27(4)條及公司條例附表三第 34(2)段申請並獲授予豁免者除外）；我們亦遵守皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》（2005 年第一版）。

由於 貴行遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第 16 項應用指引第 3(b)段，故 貴行已獲得豁免，毋須在本招股書內估值報告的估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。該項豁免所涉及的物業權益概要載於租賃物業的估值概要及估值證書內。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的意見。

我們在若干情況下已獲 貴集團提供多份有關中國物業的權屬文件摘錄，並就香港及境外物業向相關土地註冊處作出有關查冊。在可能情況下，我們已查閱文件正本，以核實交予我們的副本可能未顯示的中國物業權益的現有權屬，及確定物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在很大程度上依賴 貴行中國法律顧問國浩律師集團（北京）事務所對中國物業權益的有效性提供的意見。

我們並無就該等物業進行詳細量度以核實面積的真確性，惟我們假設交予我們的權屬文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何調查以確定土地狀況和設施是否適合在該處進行任何開發。我們編製的估值乃假設該等範疇均令人滿意，且工程期間不會產生預期以外的成本及出現任何延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦沒有對任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞了任何重要資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均為人民幣。就第二類物業權益進行估值時採用的匯率約為 100 日圓兌人民幣 7.5747 元，與估值日當時的匯率相若。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

中華人民共和國
北京
西城區
復興門內大街 2 號
中國民生銀行股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2009 年 11 月 13 日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國具有 26 年物業估值經驗，另於香港、英國及亞太區（包括日本）亦具有 29 年物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團在中國持有及估用的物業權益

編號	物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於中國北京的多項物業	1,218,798,000
2.	位於中國福建省的多項物業	185,550,000
3.	位於中國廣東省的多項物業	462,028,000
4.	位於中國湖北省的多項物業	118,506,000
5.	位於中國江蘇省的多項物業	359,585,000
6.	位於中國山東省的多項物業	36,654,000
7.	位於中國山西省的多項物業	無商業價值
8.	位於中國陝西省的多項物業	83,716,000
9.	位於中國上海的多項物業	752,495,000
10.	位於中國遼寧省的多項物業	90,783,000
11.	位於中國四川省的多項物業	317,554,000
12.	位於中國浙江省的多項物業	43,550,000
13.	位於中國重慶的多項物業	257,448,000
14.	位於中國雲南省的多項物業	76,216,000
15.	位於中國天津的多項物業	89,395,000
16.	位於中國河北省石家莊市勝利北大街富天大廈一至三層部分	15,397,000
17.	位於中國河南省的多項物業	155,043,000
18.	位於中國湖南省的多項物業	5,519,000
19.	位於中國吉林省長春市南關區重慶路鼎盛國際大廈的七個單位	無商業價值
	小計：	4,268,237,000

第二類－貴集團在日本持有及估用的物業權益

編號	物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
20.	位於日本山梨縣南都留郡山中湖村 Hiran 3776 番地 2 的一幢三層高房屋	20,376,000 (相等於 269,000,000 日圓)
	小計：	20,376,000

第三類－貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
21.	位於中國的兩項物業	2,863,127,000
	小計：	2,863,127,000

第四類－貴集團在中國已訂約購買的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
22. 位於中國的多項物業	無商業價值
小計：	無

第五類－貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
23. 位於中國的1,025項物業	無商業價值
小計：	無

第六類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2009年9月30日 現況下的資本值 人民幣元
24. 香港夏慤道12號美國銀行中心32樓3207室和3208室	無商業價值
小計：	無
總計：	7,151,740,000

附註：

於估值日後，貴集團因商業目的與中國多名獨立第三方訂立租賃協議以租賃總租用面積約9,500.96平方米的六項物業。此外，貴集團與相關地方政府機關訂立土地使用權出讓合同，收購一幅位於中國的地盤面積約4,634.02平方米的空置土地。請參閱第VI-33頁。

估值證書

第一類－貴集團在中國持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元								
1.	位於中國北京的多項物業	該等物業包括 10 項商用物業及 15 項住宅物業，連同兩個泊車位，建築樓面總面積合共約 57,931.77 平方米，於 1994 年至 2007 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業、培訓及住宅用途。	1,218,798,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>50,253.02</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,678.75</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>57,931.77</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	50,253.02	住宅	7,678.75	合計：	57,931.77		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	50,253.02											
住宅	7,678.75											
合計：	57,931.77											

附註：

- 根據 2005 年至 2006 年間的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 1,710.49 平方米的七項物業，總代價為人民幣 25,724,975 元。
- 根據 14 份房屋所有權證及 14 份土地使用證， 貴集團已取得九項物業（包括八項商用物業及一項住宅物業）的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 49,138.95 平方米。該九項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2042 年 8 月 4 日至 2070 年 10 月 16 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法估用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據 31 份房屋所有權證， 貴集團已取得 14 項住宅物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 7,201.63 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，由於當地政府部門向住宅物業擁有人僅頒發房屋所有權證，因此 貴集團可合法估用、使用、租賃、抵押及轉讓有關物業。
- 根據兩份房屋所有權證， 貴集團已取得一項商用物業的所有權，建築樓面總面積合共約為 1,346.02 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a) 貴集團可合法估用、使用及租賃該商用物業；(b) 取得該商用物業的相關土地使用證後， 貴集團將有權合法轉讓、抵押及處置該商用物業；及(c) 貴集團取得相關土地使用證不存在重大法律障礙。

5. 就其餘建築樓面總面積約 245.17 平方米的商用物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有該商用物業的房屋所有權和土地使用權。
6. 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該等物業（如附註 4 及 5 所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
7. 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 4 及 5 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 29,785,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國福建省的多項物業	該等物業包括 14 項商用物業，連同九個地下泊車位及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 12,470.33 平方米，於 1995 年至 2007 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	185,550,000
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：		
		<u>用途</u>	<u>建築樓面總面積</u> (平方米)	
		商用	12,084.27	
		住宅	386.06	
		合計：	12,470.33	

附註：

- 根據2004年至2007年間各個時期的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為5,423.73平方米的七項物業，總代價為人民幣60,837,929.6元。
- 根據16份房屋所有權證及16份土地使用證， 貴集團已取得11項商用物業連同七個地下泊車位及一項住宅物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為10,118.11平方米。該12項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎2034年9月23日至2069年10月31日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據六份房屋所有權證， 貴集團已取得一項商用物業連同兩個地下停車場的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為1,625.96平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a) 貴集團可合法佔用、使用及租賃該物業；(b)取得該物業的相關土地使用證後， 貴集團將有權合法轉讓、抵押及處置該物業；及(c) 貴集團取得相關土地使用證不存在重大法律障礙。
- 就其餘兩項建築樓面總面積合共約726.26平方米的商用物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有這些物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該等物業（如附註3及4所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註3及4所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣25,373,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
3.	位於中國廣東省的多項物業	該等物業包括 12 項商用物業及 9 項住宅物業，建築樓面總面積合共約 26,882.82 平方米，於 1997 年至 2006 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	462,028,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>18,679.62</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>8,203.20</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>26,882.82</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	18,679.62	住宅	8,203.20	合計：	26,882.82		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	18,679.62											
住宅	8,203.20											
合計：	26,882.82											

附註：

- 根據 72 份房地產權證， 貴集團已取得 18 項物業（包括 11 項商用物業及 7 項住宅物業）的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 22,352.39 平方米。該 18 項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2031 年 12 月 31 日至 2069 年 8 月 24 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 就建築樓面總面積合共約 4,530.43 平方米的其餘一項商用物業及兩項住宅物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房地產權證後，將合法擁有該等物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該等商用物業（如附註 2 所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註 2 所述兩項住宅物業均作員工宿舍用途，因此該兩項住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 2 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 34,811,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年								
				9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
4.	位於中國湖北省的多項物業	該等物業包括 12 項商用物業及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 13,799.76 平方米，於 1995 年至 2005 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團用作商業及住宅用途。	118,506,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>12,465.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,334.21</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>13,799.76</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	12,465.55	住宅	1,334.21	合計：	13,799.76		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	12,465.55											
住宅	1,334.21											
合計：	13,799.76											

附註：

- 根據 2004 年至 2005 年間的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 4,560.32 平方米的三項物業，總代價為人民幣 37,948,000 元。
- 根據十份房屋所有權證及十份土地使用證， 貴集團已取得十項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 8,849.17 平方米。該十項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2041 年 11 月 29 日至 2071 年 11 月 25 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據五份房屋所有權證及五份土地使用證， 貴集團已取得兩項商用物業及一項住宅物業的房屋所有權及土地使用權，建築樓面總面積合共約為 4,950.59 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a)上述物業的有關土地使用權屬行政劃撥性質；(b) 貴集團可合法佔用、使用及租賃該等物業；(c)在完成將標的土地更改為出讓土地的手續後， 貴集團將有權合法轉讓、抵押及處置該等物業；及(d) 貴集團取得相關出讓土地使用證不存在重大法律障礙。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該兩項商用物業(如附註 3 所述)， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註 3 所述的住宅物業作員工宿舍用途，因此該住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 3 所述物業。然而為供參考之用，假設已悉數支付所有相關土地出讓金、已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 19,159,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
5.	位於中國江蘇省的多項物業	該等物業包括一項商用物業及五項住宅物業，建築樓面總面積合共約 21,112.63 平方米，於 1999 年至 2008 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	359,585,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>19,134.18</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,978.45</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>21,112.63</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	19,134.18	住宅	1,978.45	合計：	21,112.63		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	19,134.18											
住宅	1,978.45											
合計：	21,112.63											

附註：

- 根據 2006 年及 2007 年的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 20,766.51 平方米的四項物業，總代價為人民幣 305,044,140 元。
- 根據 15 份房屋所有權證及 15 份土地使用證， 貴集團已取得一項商用物業及三項住宅物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 20,766.51 平方米。該等物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2044 年 3 月 11 日至 2074 年 6 月 14 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據兩份房屋所有權證及兩份土地使用證， 貴集團已取得餘下兩項住宅物業的房屋所有權及土地使用權，建築樓面總面積合共約為 346.12 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a)上述物業的有關土地使用權屬行政劃撥性質；(b) 貴集團可合法佔用、使用及租賃該等物業；(c)在完成將標的土地更改為出讓土地的手續後， 貴集團將可合法轉讓、抵押及處置該等物業；及(d) 貴集團取得相關出讓土地使用證不存在重大法律障礙。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於該等物業用作員工宿舍，因此該等物業沒有適當權屬證書（如附註 3 所述）不會對 貴集團的營運造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 3 所述物業。然而為供參考之用，假設已悉數支付所有相關土地出讓金、已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 4,845,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
6.	位於中國山東省的多項物業	該等物業包括三項商用物業和一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 7,722.91 平方米，分別於 2000 年和 2008 年前後落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	36,654,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>6,692.92</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,029.99</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>7,722.91</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	6,692.92	住宅	1,029.99	合計：	7,722.91		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	6,692.92											
住宅	1,029.99											
合計：	7,722.91											

附註：

- 根據 2008 年的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 3,760.6 平方米的兩項商業物業，總代價為人民幣 31,040,368 元。
- 根據一份房屋所有權證及一份土地使用證， 貴集團已取得一項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積約為 2,932.32 平方米。該項商用物業已獲授出的土地使用權的到期日為 2043 年 1 月 22 日，作金融和保險用途。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該項商用物業。
- 根據一份房屋所有權證， 貴集團已取得一項商用物業的房屋所有權，建築樓面總面積約為 1,541.11 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a) 貴集團可合法佔用、使用及租賃該物業；(b) 取得該商用物業的相關土地使用證後， 貴集團將有權合法轉讓、抵押及處置該商用物業；及(c) 貴集團取得相關土地使用證不存在重大法律障礙。
- 就建築樓面總面積合共約 3,249.48 平方米的其餘一項商用物業和一項住宅物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有有關物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該兩項商用物業(如附註 3 及 4 所述)， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註 4 所述的住宅物業作員工宿舍用途，因此該住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 3 及 4 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 41,798,000 元。

估值證書

於 2009 年
9 月 30 日
現況下的資本值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情									
7.	位於中國山西省的多項物業	<p>該等物業包括兩項商用物業及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 15,274.39 平方米，於 2004 年至 2005 年間落成。</p> <p>該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>13,844.95</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,429.44</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>15,274.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	13,844.95	住宅	1,429.44	合計：	15,274.39	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	無商業價值
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	13,844.95											
住宅	1,429.44											
合計：	15,274.39											

附註：

- 根據 2005 年的多份房屋買賣合同，貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 1,429.44 平方米的一項住宅物業，總代價為人民幣 4,415,604 元。
- 就建築樓面總面積合共約 15,274.39 平方米的兩項商用物業和一項住宅物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有有關物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該兩項商用物業(如附註 2 所述)，貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註 2 所述的住宅物業作員工宿舍用途，因此該住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 2 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 185,025,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
8.	位於中國陝西省的多項物業	該等物業包括四項商用物業及八項住宅物業，建築樓面總面積合共約 12,072.67 平方米，於 2000 年至 2004 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	83,716,000 (請參閱附註 7)								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>10,956.38</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,116.29</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>12,072.67</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	10,956.38	住宅	1,116.29	合計：	12,072.67		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	10,956.38											
住宅	1,116.29											
合計：	12,072.67											

附註：

- 根據 2009 年的一份房屋買賣合同，民生金融租賃股份有限公司（ 貴行擁有 81.25% 權益的子公司）已訂約購買一項建築樓面總面積約為 996.34 平方米的商用物業，總代價為人民幣 8,169,988 元。
- 根據三份房屋所有權證及一份土地使用證， 貴集團已取得一項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 880.23 平方米。該項商用物業已獲授出的土地使用權的到期日為 2048 年 5 月 5 日，作商業用途。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該物業。
- 根據 19 份房屋所有權證， 貴集團已取得兩項商用物業和八項住宅物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 11,108.30 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓有關物業。
- 就其餘建築樓面總面積約 84.14 平方米的商業物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有有關物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離附註 4 所述物業， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 4 所述商用物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該商用物業可以自由轉讓，我們認為該商用物業的資本值將為人民幣 471,000 元。
- 貴集團於 2009 年 9 月 30 日應佔的資本值為人民幣 81,717,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
9.	位於中國上海的多項物業	<p>該等物業包括 13 項商用物業連同 6 個泊車位及 12 項住宅物業，建築樓面總面積合共約 31,546.3 平方米，於 1995 年至 2008 年間分期落成。</p> <p>該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>27,477.22</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,069.08</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>31,546.3</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	27,477.22	住宅	4,069.08	合計：	31,546.3	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	752,495,000
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	27,477.22											
住宅	4,069.08											
合計：	31,546.3											

附註：

- 根據 2005 年至 2008 年間各個時期的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 6,955.12 平方米的四項物業，總代價為人民幣 105,695,532 元。
- 根據 71 份房地產權證， 貴集團已取得 23 項物業（包括 11 項商用物業連同 6 個泊車位及 12 項住宅物業）的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 28,546.28 平方米。該 23 項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2043 年 3 月 23 日至 2072 年 11 月 3 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 就其餘兩項建築樓面總面積合共約 3,000.02 平方米的商用物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房地產權證後，將合法擁有該兩項物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該等物業（如附註 3 所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 3 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 89,727,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
10.	位於中國遼寧省的多項物業	該等物業包括四項商用物業及五項住宅物業，建築樓面總面積合共約 7,980.91 平方米，於 1999 年至 2001 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	90,783,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>7,096.92</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>883.99</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>7,980.91</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	7,096.92	住宅	883.99	合計：	7,980.91		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	7,096.92											
住宅	883.99											
合計：	7,980.91											

附註：

- 根據四份房屋所有權證、三份土地使用證及一份土地權屬證明， 貴集團已取得四項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 7,096.92 平方米。該四項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2037 年 12 月 4 日至 2048 年 11 月 15 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據五份房屋所有權證， 貴集團已取得五項住宅物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 883.99 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，由於當地政府部門向住宅物業擁有人僅頒發房屋所有權證，因此 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓有關物業。

估值證書

於 2009 年
9 月 30 日
現況下的資本值
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情									
11.	位於中國四川省的多項物業	該等物業包括十項商用物業連同 71 個地下泊車位，以及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 24,791.31 平方米，於 2000 年至 2008 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	317,554,000								
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>24,105.95</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>685.36</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>24,791.31</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	24,105.95	住宅	685.36	合計：	24,791.31		
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	24,105.95											
住宅	685.36											
合計：	24,791.31											

附註：

- 根據 2004 年至 2008 年間各個時期的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 18,082.79 平方米的六項物業連同 67 個地下泊車位，總代價為人民幣 157,017,367 元。
- 根據 37 份房屋所有權證及 93 份土地使用證， 貴集團已取得九項商用物業連同 67 個地下泊車位的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 22,931.41 平方米。該等物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2034 年 10 月 31 日至 2052 年 12 月 3 日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法估用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 根據 13 份房屋所有權證， 貴集團已取得一項商用物業連同四個地下泊車位以及一項住宅物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 1,859.9 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a) 貴集團可合法估用、使用及租賃該等物業；(b)取得該等物業的相關土地使用證後， 貴集團將有權合法轉讓、抵押及處置該等物業；及(c) 貴集團取得相關土地使用證不存在重大法律障礙。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該商用物業（如附註 3 所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註 3 所述的住宅物業作員工宿舍用途，因此該住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註 3 所述物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該等物業可以自由轉讓，我們認為該等物業的資本值將合共為人民幣 16,792,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年
				9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
12.	位於中國浙江省的多項物業	該等物業包括三項商用物業及十項住宅物業，建築樓面總面積合共約 3,155.80 平方米，於 1999 年至 2008 年間分期落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	43,550,000
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：		
		<u>用途</u>	<u>建築樓面總面積</u> (平方米)	
		商用	2,163.23	
		住宅	992.57	
		合計：	<u>3,155.80</u>	

附註：

1. 根據一份日期為 2008 年的房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買一項建築樓面總面積約為 1,232.95 平方米的商用物業，代價為人民幣 16,500,000 元。
2. 根據 13 份房屋所有權證及 13 份土地使用證， 貴集團已取得 13 項物業（包括三項商用物業和十項住宅物業）的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 3,155.80 平方米。該 13 項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2042 年 9 月 5 日至 2070 年 3 月 15 日之間。

根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元								
13.	位於中國重慶的多項物業	<p>該等物業包括五項商用物業及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 21,440.72 平方米，於 2000 年至 2007 年間分期落成。</p> <p>該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>20,480.08</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>960.64</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>21,440.72</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	20,480.08	住宅	960.64	合計：	<u>21,440.72</u>	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	257,448,000
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	20,480.08											
住宅	960.64											
合計：	<u>21,440.72</u>											

附註：

1. 根據 2004 年和 2008 年的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 15,384.73 平方米的兩項商用物業，總代價為人民幣 88,641,456 元。
2. 根據六份房屋所有權證及六份土地使用證， 貴集團已取得六項物業（包括五項商用物業及一項住宅物業）的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 21,440.72 平方米。這六項物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎 2034 年 1 月 13 日至 2054 年 1 月 18 日之間。

根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元								
14.	位於中國雲南省的多項物業	<p>該等物業包括一項商用物業，連同 貴集團於 2001 年獲得的 30 個地下泊車位及 貴集團於 2005 年獲得的兩幢三層高別墅。該等物業的建築樓面總面積合共約 9,572.03 平方米。</p> <p>該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>8,899.64</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>672.39</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>9,572.03</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	8,899.64	住宅	672.39	合計：	9,572.03	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	76,216,000
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	8,899.64											
住宅	672.39											
合計：	9,572.03											

附註：

- 根據日期為 2005 年的兩份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 672.39 平方米的兩幢三層高別墅，總代價為人民幣 5,631,000 元。
- 根據十份房屋所有權證、四份土地使用證及 30 份土地他項權利證明書， 貴集團已取得一項商用物業連同 30 個地下泊車位的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為 8,899.64 平方米。該商用物業的土地使用權已授予 貴集團，年期的到期日為 2038 年 3 月 19 日，作金融和保險以及地下泊車位用途。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該商用物業。
- 根據兩份房屋所有權證， 貴集團已取得其餘兩幢別墅的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 672.39 平方米。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，由於當地政府部門向住宅物業擁有人僅頒發房屋所有權證，因此 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該兩幢別墅。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元								
15.	位於中國天津的多項物業	<p>該等物業包括四項商用物業及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 7,764.61 平方米，於 2005 年至 2008 年間分期落成。</p> <p>該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面總面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>6,180.11</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,584.50</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>7,764.61</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓面總面積 (平方米)	商用	6,180.11	住宅	1,584.50	合計：	7,764.61	四項物業現由 貴集團佔用作商業及住宅用途，而建築樓面總面積為 386.58 平方米的餘下商用物業現時為空置狀態。	89,395,000
用途	建築樓面總面積 (平方米)											
商用	6,180.11											
住宅	1,584.50											
合計：	7,764.61											

附註：

- 根據2005年至2008年間各個時期的多份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為7,764.61平方米的五項物業，總代價為人民幣41,337,457元。
- 根據一份房屋所有權證及一份土地使用證， 貴集團已取得一項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積約為2,086.88平方米。該商用物業的土地使用權已授予 貴集團，年期的到期日為2041年10月28日，作商業用途。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該物業。
- 根據21份房地產權證， 貴集團已取得兩項商用物業的房屋所有權和土地使用權，建築樓面總面積合共約為3,706.65平方米。該兩項商用物業已獲授出的土地使用權年期不一，到期日介乎2041年10月18日至2044年6月11日之間。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該等物業。
- 就建築樓面總面積合共約1,971.08平方米的其餘一項商用物業及一項住宅物業而言，我們並無獲提供任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房地產權證後，將合法擁有有關物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因沒有適當權屬證書而遷離該商用物業（如附註4所述）， 貴集團仍能找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，由於附註3所述的住宅物業作員工宿舍用途，因此該住宅物業沒有適當權屬證書對 貴集團的營運並無重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給附註4所述兩項物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該兩項物業可以自由轉讓，我們認為該兩項物業的資本值將合共為人民幣25,145,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
16.	位於中國河北省石家莊市勝利北大街富天大廈一至三層部分	該物業包括一幢名為富天大廈的九層高辦公大樓的一至三層部分，於 2008 年落成。 該物業的建築樓面總面積合共約為 1,598.33 平方米。	該物業現由 貴集團估用作商業用途。	15,397,000

附註：

1. 根據日期為 2007 年的一份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 1,598.33 平方米的物業，總代價為人民幣 11,175,000 元。
2. 根據一份房屋所有權證及兩份土地使用證， 貴集團已取得該物業的房屋所有權及土地使用權。該物業獲授的土地使用權分別於 2042 年 6 月 10 日（作商業用途）及 2072 年 6 月 10 日（作住宅用途）到期。

根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
17.	位於中國河南省的多項物業	該等物業包括一項商用物業及一項住宅物業，建築樓面總面積合共約 11,254.94 平方米，於 2008 年落成。	該等物業現由 貴集團估用作商業及住宅用途。	155,043,000
		該等物業用於各種用途的建築樓面總面積詳情如下：		
		<u>用途</u>	<u>建築樓面總面積</u> (平方米)	
		商用	10,634.23	
		住宅	620.71	
		合計：	11,254.94	

附註：

- 根據日期為 2008 年的兩份房屋買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買建築樓面總面積合共約為 11,254.94 平方米的兩項物業，總代價為人民幣 137,971,594 元。
- 根據兩份房屋所有權證， 貴集團已取得一項住宅物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 620.71 平方米。
根據九份房屋所有權證，(a) 貴集團已取得一項商用物業的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 10,634.23 平方米；及(b)該商用物業所在土地的土地使用權已獲授出，於 2043 年 10 月 31 日到期，作商業用途。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見，由於當地政府部門向物業擁有人僅頒發房屋所有權證，因此 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓有關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
18.	位於中國湖南省的多項物業	<p>該等物業包括一項於 2008 年落成的商用物業（建築樓面總面積合共約 725.34 平方米）及一項於 2009 年落成的住宅物業（建築樓面總面積合共約 1,174.33 平方米）。</p> <p>該等物業的建築樓面總面積合共約 1,899.67 平方米。</p>	該等物業現由 貴集團用作商業及住宅用途。	5,519,000

附註：

- 根據日期為 2008 年的多份房屋買賣合同， 貴行擁有 81.25% 權益的子公司民生金融租賃股份有限公司已訂約購買建築樓面總面積合共約為 725.34 平方米的一項商用物業，總代價為人民幣 20,316,011 元。
- 根據日期為 2008 年的多份房屋買賣合同， 貴集團已訂約購買建築樓面總面積合共約為 1,174.33 平方米的一項住宅物業，總代價為人民幣 5,233,458 元。
- 根據兩份房屋所有權證， 貴集團已取得該住宅物業兩個單位的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 778.91 平方米。根據長沙市房屋產權管理局發出的三份房屋預告登記證明，該住宅物業餘下三個單位的登記所有人為 貴行長沙分行。根據 貴行中國法律顧問提供的意見，由於當地政府部門向住宅物業擁有人僅頒發房屋所有權證，因此 貴集團可合法佔用、使用、租賃、抵押及轉讓有關物業。
- 我們並無獲提供有關建築樓面總面積合共約 725.34 平方米的商用物業的任何權屬文件。根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得該物業的相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有該物業的房屋所有權和土地使用權。根據民生金融租賃股份有限公司與 貴行於 2009 年 3 月訂立的租賃協議，該物業租予 貴行，自 2009 年 5 月 10 日起計為期 10 年，目前年租約為人民幣 1,370,005.6 元。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見並且經 貴集團確認，若 貴集團因缺少適當權屬證書而遷離該商用物業， 貴集團仍能夠找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予該商用物業任何商業價值。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，並且該商用物業可以自由轉讓，我們認為該商用物業的資本值將為人民幣 23,428,000 元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
19.	位於中國吉林省長春市南關區重慶路鼎盛國際大廈的七個單位	該物業包括一幢名為鼎盛國際大廈的 28 層高住宅大樓的七個單位，於 2009 年落成。 該物業的建築樓面總面積合共約為 750.11 平方米。	該物業現由 貴集團估用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- 根據日期為 2009 年的多份房屋買賣合同， 貴行購買建築樓面總面積合共約為 750.11 平方米的鼎盛國際大廈的七個單位，總代價為人民幣 4,500,660 元。
- 我們並無獲提供該物業的任何權屬文件。
根據 貴行中國法律顧問提供的意見， 貴集團取得相關房屋所有權證和土地使用證後，將合法擁有該物業的房屋所有權和土地使用權。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見，並經 貴集團確認，由於該物業用作員工宿舍用途，故欠缺該物業的正式權屬證書不會對 貴集團的經營造成任何重大不利影響。
- 我們依賴上述法律意見，並無賦予任何商業價值給該物業。然而為供參考之用，假設已取得一切有關適當權屬證書，且該物業可以自由轉讓，我們認為該物業的資本值將合共為人民幣 4,501,000 元。

估值證書

第二類－貴集團在日本持有及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
20.	位於日本山梨縣南 都留郡山中湖村 Hiran 3776 番地 2 的一幢三層高房屋	該物業包括一幢於 1994 年落成的三層高大廈，建築樓面總面積合共約 1,315.59 平方米。	該物業作住宅用途。	20,376,000 (相等於 269,000,000 日圓)

附註：

1. 根據一份日期為 2008 年 1 月的房屋買賣合同，貴集團已訂約購買一項建築樓面總面積約 1,315.59 平方米的物業，代價為 278,600,000 日圓。
2. 貴行為該物業的登記所有人。

估值證書

第三類－貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
21.	位於中國的兩項物業	該等物業包括位於北京的物業 A 和位於上海的物業 B。	該等物業現為在建中狀態。	2,863,127,000
		<p>物業 A：物業 A 佔用一幅地盤面積約 133,270.8 平方米的土地。該物業計劃將發展為擁有五幢大樓的總行基地，落成後的建築樓面總面積合共約 129,615 平方米。</p> <p>經 貴集團確認，物業 A 的總投資額估計約為人民幣 937,209,000 元，其中人民幣 102,064,730.13 元已於估值日前支付。</p> <p>物業 A 目前正進行地基建造，計劃於 2012 年落成。</p>		
		<p>物業 B：物業 B 原為上海中商大廈，是一幢於 1997 年落成的 36 層高綜合大樓，連地下兩層地庫，建築樓面總面積合共約 68,015.26 平方米。物業 B 佔用一幅地盤面積約 9,000 平方米的土地。物業 B 獲 貴集團購入後，於 2005 年開始進行擴建，計劃重建為一幢落成後建築樓面總面積合共達 94,676 平方米的大樓。</p> <p>物業 B 目前正在進行裝修，計劃於 2009 年 12 月完工。</p> <p>經 貴集團確認，物業 B 的總投資額估計約為人民幣 2,350,000,000 元，其中人民幣 2,179,828,244.36 元已於估值日前支付。</p>		

附註：

物業 A：

1. 根據 貴行與一名獨立第三方於 2006 年 11 月訂立的一份土地使用權轉讓協議， 貴行已簽訂合同購買物業 A 所處土地的土地使用權，該幅土地的地盤面積約為 170,249.6 平方米，代價為人民幣 89,381,040 元。
2. 根據一份土地使用證， 貴行已獲授物業 A 的土地使用權，地盤面積約為 133,270.80 平方米，將於 2056 年 11 月 14 日到期，作綜合用途。
3. 根據授予 貴行日期為 2008 年的兩份建設工程規劃許可證及日期為 2009 年的一份建設工程施工許可證，建築樓面總面積約 129,615 平方米的物業 A 已獲准興建，而 貴行已取得開展建設工程的許可。

根據 貴行法律顧問提供的意見， 貴集團已取得當地機關的相關批文，可合法建造物業 A；且 貴行在物業 A 通過落成及驗收證明後，取得有關權屬證書將不存在重大法律障礙。

物業 B：

4. 根據一份房地產權證， 貴行已取得物業 B 的房屋所有權，建築樓面總面積合共約為 68,015.26 平方米，且 貴行已獲授物業 B 的土地使用權，地盤面積約為 9,000 平方米，將於 2044 年 6 月 14 日到期，作綜合用途。
5. 根據授予 貴行的日期為 2006 年的一份建設工程規劃許可證及一份建設工程施工許可證，物業 B 已獲准重建，建築樓面總面積合共約 94,676 平方米，而 貴行已取得開展建設工程的許可。

根據 貴行法律顧問提供的意見， 貴集團已取得當地機關的相關批文，可合法建造物業 B；且 貴行在物業 B 通過落成及驗收證明後，取得有關權屬證書將不存在重大法律障礙。

估值證書

第四類－貴集團在中國已訂約購買的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
22.	位於中國的多項物業	<p>該等物業包括一幅空置土地及七項在建的商用物業。</p> <p>該土地的地盤面積約為 5,058.4 平方米，並已訂約授予 貴集團，由 2009 年 7 月 20 日起為期 40 年。</p> <p>該七項商用物業落成後的建築樓面總面積估計合共約 155,927.78 平方米，計劃於 2009 年 12 月至 2011 年 3 月間分期落成。</p>	該幅土地現時為空置，而七項商用物業正在建造中。	無商業價值

附註：

- 根據鄭州國土資源局與 貴行擁有 81.25% 權益的子公司民生金融租賃股份有限公司（「民生金融租賃」）所訂立日期為 2009 年 7 月 20 日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約為 5,058.4 平方米的土地的土地使用權已訂約授予民生金融租賃，由 2009 年 7 月 20 日起為期 40 年，代價為人民幣 7,590,000 元。
- 根據 貴集團與多名獨立第三方訂立的七份商品房買賣合同， 貴集團已簽訂合同購買七項商用物業，建築樓面總面積合共約為 155,927.78 平方米，總代價約為人民幣 1,660,275,221 元。
- 於估值日，該等物業尚未轉讓予 貴集團，故該等物業的業權不歸 貴集團所有。因此，我們並無賦予任何商業價值給該等物業。然而為供參考之用，假設已取得土地使用證，且該等土地使用權可以自由轉讓，我們認為土地的資本值將為人民幣 13,152,000 元，以及假設該七項商用物業已落成、已取得相關權屬證書，且該七項物業可以自由轉讓，我們認為該七項商用物業的資本值將為人民幣 2,025,923,000 元。
- 經 貴集團確認， 貴集團於估值日前已支付合共約人民幣 1,172,670,335.98 元購買該等物業。
- 根據 貴行中國法律顧問提供的意見，(a)於悉數支付土地出讓金後， 貴集團取得該幅土地的有關土地使用證將不存在重大法律障礙，及(b)該七項商用物業的相關買賣合同乃合法有效，在代價已悉數支付及該七項物業通過落成及驗收證明後， 貴集團取得這些物業的相關權屬證書將不存在重大法律障礙。

估值證書

第五類－貴集團在中國租賃及估用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 9月30日 現況下的資本值 人民幣元										
23.	位於中國的1,025項物業	<p>該等物業包括998項商用或倉儲物業及27項住宅物業，總租用面積合共約634,158.51平方米，於1904年至2009年間分期落成。</p> <p>該等物業用於各用途的總租用面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>租用面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>619,895.37</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,716.42</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>7,546.72</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>634,158.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業由貴集團向多名獨立第三方按不同年期租用，到期日介於2009年1月20日至2027年10月19日之間。</p>	用途	租用面積 (平方米)	商用	619,895.37	住宅	6,716.42	倉儲	7,546.72	合計：	634,158.51	該等物業現由貴集團估用作商業、倉儲及住宅用途。	無商業價值
用途	租用面積 (平方米)													
商用	619,895.37													
住宅	6,716.42													
倉儲	7,546.72													
合計：	634,158.51													

附註：

- 根據多份租賃協議和相關補充協議，總租用面積約634,158.51平方米的998項商用或倉儲物業及27項住宅物業由貴集團向多名獨立第三方按不同年期租用，到期日介於2009年1月20日至2027年10月19日之間，現時年租總額約為人民幣811,625,357.2元。於估值日，有關總租用面積約10,163.54平方米的24項物業的多份租賃協議已到期。我們已獲貴集團知會，該等租賃協議正在續期。
- 就上述1,025項物業中的655項物業而言，(a)有關出租方已取得總租用面積約485,496.87平方米的647項物業的房屋所有權證、房地產權證、所有權證明、租賃登記證及租賃許可證；及(b)有關出租方（亦為開發商）已取得總租用面積約47,807.35平方米的八項物業的土地使用證、相關建造批文及落成及驗收證明。
- 就總租用面積約100,854.29平方米的餘下370項物業而言，有關出租方並未取得任何相關的有效權屬文件，而相關的租賃協議尚未在當地政府機關登記備案。
- 我們已獲提供貴行中國法律顧問就該等物業的租賃協議的合法性所發出的意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - 就附註2所述的655項物業而言，根據中國法律，相關租賃協議乃合法、有效並可強制執行；以及貴集團有權估用該等租賃物業。

- b. 就附註 3 所述的餘下 370 項物業而言：
- i. 有關出租方尚未取得適當權屬文件將不會影響這些租賃協議的有效性和可執行性；以及 貴集團可依據相關租賃協議規定的有效期限佔用這些物業；及
 - ii. 經 貴集團確認，若 貴集團因缺少適當權屬證書而遷離這些物業， 貴集團仍能夠找到替代物業來維持 貴集團的營運；而有關搬遷不會對 貴集團的經營及財務狀況造成任何重大不利影響。
5. 有關附註 2 所述的 655 項物業中的 31 項物業（總租用面積約為 28,126.32 平方米）的相關租賃協議已在當地政府機關登記備案。根據 貴行中國法律顧問提供的意見，缺少租賃登記證將不會影響這些物業的租賃協議的有效性。

估值證書

第六類－貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2009 年 9 月 30 日 現況下的資本值 人民幣元
24.	香港夏慤道 12 號 美國銀行中心 32 樓的 3207 室和 3208 室	<p data-bbox="520 472 900 602">該物業包括一幢 37 層高辦公大樓（含地下一層地庫）第 32 層的兩個辦公室單位，該大樓於 1980 年前後落成。</p> <p data-bbox="520 648 879 710">該物業的總租用面積約為 294 平方米（3,168 平方尺）。</p> <p data-bbox="520 756 900 961">該物業由 貴集團向一名獨立第三方租用，自 2009 年 9 月 1 日起計為期半年，於 2010 年 2 月 28 日屆滿，月租為 140,000 港元，不包括差餉、管理費和其他支出。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記所有人為 Classic Cheer Limited，參閱日期為 2008 年 4 月 23 日的註冊摘要 08042302410472。

估值證書

貴集團於估值日後在中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
位於中國重慶、廣東省及江蘇省的六項物業	<p data-bbox="517 410 879 544">該等物業包括總租用面積約 9,500.96 平方米的六項商用物業，於 2004 年至 2009 年間分期落成。</p> <p data-bbox="517 588 879 866">根據六份租賃協議，總租用面積約 9,500.96 平方米的六項商用物業由 貴集團向六名獨立第三方按多個年期租用，到期日為 2014 年 10 月 6 日至 2019 年 10 月 10 日之間，現時年租總額約為人民幣 10,360,112 元。</p>	該等物業現由 貴集團佔用作商業用途。

貴集團於估值日後在中國已訂約購買的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
位於中國廣東省深圳市金田路與福中路東南交匯處的一幅土地	<p data-bbox="517 1046 879 1108">該物業包括一幅地盤面積約為 4,634.02 平方米的空置土地。</p> <p data-bbox="517 1152 879 1464">根據深圳市規劃與國土資源委員會與 貴集團所訂立日期為 2009 年 10 月 16 日的土地使用權出讓合同，將該幅土地的土地使用權訂約授予 貴集團，由 2009 年 10 月 16 日起為期 50 年，並於 2059 年 10 月 15 日到期，作辦公室用途，總代價為人民幣 3.38 億元。</p>	該物業現時為空置。