

以下是獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於2010年3月31日的估值所發出的函件，估值概要及估值證書全文，以便載入本招股說明書內。如附錄十「備查文件」一節中所述，估值報告全文可供公眾查閱。



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，對中國農業銀行股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、香港及境外國家的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得我們認為必需的其他資料，以就該等物業權益於2010年3月31日（「估值日」）的資本值向 閣下提供我們的意見。

為本報告之目的，我們將 貴集團在中國持有及佔用的第一類物業根據其所屬的分支機構或子公司分為45個次分類。其餘物業乃根據物業的性質或位置而分類。

我們對物業權益的估值乃指市場價值。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方就有關物業經過適當市場推廣後於估值日達成公平交易的估計金額，而雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

土地

中國並無永久業權土地與租用業權土地的概念。二十世紀五十年代，中國在公有化運動中廢除了土地私有權。此後，土地所有權的唯一形式是「社會主義公有制」，並分國家所有和集體所有兩類。土地由國家免費「劃撥」給指定的使用者（通常是國有企業），且土地使用期無限（即「劃撥土地」）。而同時，使用者不能以任何方式將土地出讓予其他方。一般來說，對這些土地估值時，我們認為其「無商業價值」。

1995年1月，「中國城市房地產管理法」開始實施。該法律強化了先前的法規，確立了土地的商品地位。土地使用者（包括國有企業）擁有「土地使用權」後可出讓，租賃或抵押土地。通常，為了獲得該土地使用權，必須繳納土地出讓金之後才能將劃撥土地重新歸類為

「出讓土地」。土地由國家出讓，出讓金以土地管理局設定的標準地價（經定期檢討）為基礎。該土地的估值可以參照各地的標準地價以及市場價格確定。

在某些情況下，若干國有企業佔用的劃撥土地，可由國家酌情向企業注入作為資本投資，以註冊成立為股份制公司以換取股份。我們將該等土地稱為「作價出資土地」。注資後，特定年期的作價出資土地的土地使用權將由股份制公司持有，該股份制公司並獲授相關新土地使用權證。該股份制公司可以根據中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律出讓、租賃及抵押土地使用權。

我們對第一類物業權益的一部分及第二類物業權益進行估值時採用了直接比較法，即假設各項物業權益依照其現狀及可即時交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

基於部分第一類物業的建築物及構築物的性質以及其所在特定位置，因此不大可能即時獲得相關的可資比較的市場銷售交易，物業權益乃按其折舊重置成本的基礎進行估值。

折舊重置成本的定義是「以現代等同資產取代一項資產的現行成本，減去實際損耗和各種相關形式的陳舊及優化的扣減額」。該值是以對土地的現有用途的市場價值的估價為基礎，加上重置（重建）改進物業的現行成本，減去實際損耗和各種相關形式的陳舊以及優化的扣減額。物業權益的折舊重置成本受相關業務之潛在盈利能力制約。

在對 貴集團截至估值日時仍在開發中的部分第一類物業權益進行估值時，我們假設其將根據 貴集團提供給我們的最新開發建議書進行開發及竣工。在達成我們的估值意見時，我們已將於估值日有關建造階段的建築成本及專業費用，以及為完成開發支付的餘下成本及費用計算在內。

基於 貴集團第三及第四類租用的物業權益的短期租賃性質或禁止出讓，分租或缺乏可觀的溢利租金，故此我們並未給予該等物業權益任何商業價值。

在中國，土地使用權證（「*土地使用權證*」）是由當地縣級或以上土地行政主管部門印發的正式文件，用以證明證書的持有人已正式獲得土地使用權。房屋所有權證（「*房屋所有權證*」）是由當地縣級或以上建設行政主管部門印發的正式文件，用以證明證書的持有人已

正式獲得房屋所有權。在一些城市，房地產業權證（「房地產業權證」）（該證書結合了土地使用權證和房屋所有權證二者的功能）由有關政府部門印發，其取代了印發兩份獨立的證書。根據 貴公司的中國法律顧問的法律意見，土地使用權證和房屋所有權證或房地產業權證是物業的合法所有權的必要證明。

在對 貴集團在中國持有及佔用的第一類物業權益估值時，我們認為部分物業權益無商業價值，因為 貴集團尚未獲得與這些物業適當的土地使用權證和／或房屋所有權證或房地產業權證，或尚未取得發展中物業的在建施工許可。根據 貴公司的法律顧問的法律意見， 貴集團不能自由出讓，出租或抵押這些物業。

截至估值日期， 貴集團在中國持有37,564項物業，總建築面積約為30,448,180.23平方米，其中27,511項為商業物業（總建築面積約為26,209,065.22平方米），10,053項為住宅物業及其附屬物業（總建築面積約為4,239,115.01平方米）。這些物業位於12,877塊出讓的土地上，12,456塊作價出資土地上，129塊租賃國家土地上，328塊劃撥土地上及1,494塊相關國有土地使用權證尚未取得或土地使用權不詳的土地上。 貴集團在中國持有278項在建物業，落成後總建築面積約為807,133.1平方米。 貴集團在香港及新加坡亦持有55項物業，總建築面積約為9,057.42平方米，該等物業用作商業及住宅用途。

此外， 貴集團還持有262塊並無樓宇建於其上之土地，該等土地的總地盤面積約為897,813.91平方米。其中，233塊持有國有土地使用權證（土地總地盤面積約為553,857.69平方米）的土地為出讓土地或作價出資土地；12塊持有國有土地使用權證（土地總地盤面積約為297,437.31平方米）的土地為劃撥土地；2塊為不持有土地使用權證的土地，總地盤面積約1,169.3平方米，其性質為作價出資土地，但是，有關土地使用權證目前正在申請之中。其餘的空置土地尚未取得國有土地使用權證或者土地使用權不詳。

貴集團在中國持有的27,511項商業物業之中， 貴集團已取得其中總建築面積約為24,264,238.65平方米的25,700項物業的有效國有土地使用權證、房屋所有權證或房地產業權證。對於餘下的商業物業， 貴集團尚未取得有效的業權文件。

貴集團在中國開發的278項在建物業之中， 貴集團已取得其中146項落成後總建築面積約為309,921.61平方米物業的有效國有土地使用權證及有關在建施工許可並符合有關法律及法規。對於餘下的發展中物業， 貴集團並未取得有關適當的土地使用權證和／或在建施工許可。

截至估值日期， 貴集團在中國租用了8,160項物業，其租用總面積約為2,171,145.8平方米， 貴集團亦在香港和境外國家租用10項物業，租用總面積約為2,636.17平方米。

貴集團在中國租用的8,160項物業中，3,399項物業（總租用面積約為1,024,023.61平方米）的有關出租方或業主已向 貴集團提供房屋所有權證、房地產業權證或物業所有人轉租

許可。對於餘下的租賃物業，貴集團並未獲提供相關的有效業權文件。其中2,313項物業（租用總面積約為582,318.34平方米）的出租方已向貴集團提供確認書，承諾賠償貴集團因出租物業的合法權力欠妥而引致的任何損失。

除上述物業外，貴集團已訂立買賣合同以購入374項商業物業和住宅物業（估計總建築面積約為684,695.68平方米）。我們已將這些物業歸類為第五類物業——貴集團已訂約收購的物業權益。由於貴集團截至估值日期並未全數支付所需支付的款項，或該等物業尚未出讓予貴集團，因此該等物業的所有權尚未歸屬於貴集團，故此我們並無給予該等物業任何商業價值。

我們的估值假設賣方在市場出售該等物業權益，並未憑藉影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠。

我們的估值報告並未考慮被估值的物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦未考慮任何因銷售而可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

評估 貴集團在香港根據政府租契持有並於1997年6月30日前屆滿的物業權益的價值時，我們已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三，以及1988年《新界土地契約（續期）條例》所載規定中，該等租契可免補地價續期至2047年6月30日，而每年地租自續期當日起按有關物業應課差餉租值的百分之三徵收。

對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佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引（但已申請並獲豁免遵守的與證券上市規則第5.01條、第5.06條(1)至(3)、第19A.27(4)條和第16項應用指引中第3(a)段相關之規定以及《公司條例》的「附表三」第34(2)段除外）；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」；香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則」；以及國際評估標準協會出版的國際評估標準。

由於貴公司遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第16項應用指引第3(b)段，故此貴公司已獲得豁免而毋須在本招股說明書內估值報告的估值證書中詳列個別根據經營租約租賃的物業的詳情。有關概要載於租賃物業的估值概要及估值證書內。

我們在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已接受向我們提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

在若干情況下，我們得到 貴集團提供的有關中國物業的業權文件的摘錄，並已就香港物業在香港土地註冊處進行查冊，且已促使在可行情況下就境外物業進行業權查冊。在可行情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，以及物業是否附有任何繁重負擔，或是否存在任何未載於我們所獲副本的任何租約修訂。我們在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問——德恒律師事務所——就 貴集團在中國的物業權益的有效性所提供的法律意見。

我們並未仔細地進行量測以核實物業面積的準確性，但我們假設提交予我們的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均準確無誤。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量測及面積均為約數。我們並未進行任何實地量測。

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。但是，我們並未進行任何調查，以確定地面狀況及設備是否適合進行任何發展。我們的估值假設此等方面令人滿意，而且在施工期間無意料之外的費用和延誤。此外，我們並無進行任何結構測量，但在視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，我們無法報告有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，而我們亦沒有測試任何設施。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供資料並未遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，而我們並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。在估值時，我們採用的匯率約為1港元兌人民幣0.8792元、1新加坡元兌人民幣4.8731元、100日圓兌人民幣7.3421元、1英鎊兌人民幣10.2978元、1美元兌人民幣6.8263元、100韓圓兌人民幣0.5893元、1澳大利亞元兌人民幣6.2472元、1歐元兌人民幣9.1588元，前述匯率與估值日的匯率相若。

我們的估值概要列載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致
中國農業銀行股份有限公司
中國
北京市東城區
建國門內大街69號
郵編100005

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

2010年6月30日

註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年中國物業估值經驗及30年於香港、英國物業估值經驗，並在亞太區、德國和美國均有相關物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值
		人民幣元
1.	貴公司北京市分行多項位於中國北京市的物業	2,389,451,000
2.	貴公司天津市分行多項位於中國天津市的物業	2,520,239,000
3.	貴公司河北省分行多項位於中國河北省的物業	2,938,069,000
4.	貴公司山西省分行多項位於中國山西省的物業	1,876,872,000
5.	貴公司內蒙古自治區分行多項位於中國內蒙古自治區的物業	1,285,092,000
6.	貴公司遼寧省分行多項位於中國遼寧省的物業	2,546,868,000
7.	貴公司吉林省分行多項位於中國吉林省的物業	1,620,373,000
8.	貴公司黑龍江省分行多項位於中國黑龍江省的物業	1,690,675,000
9.	貴公司上海市分行多項位於中國上海市的物業	5,180,823,000
10.	貴公司江蘇省分行多項位於中國江蘇省的物業	9,277,126,000
11.	貴公司浙江省分行多項位於中國浙江省的物業	7,388,884,000
12.	貴公司安徽省分行多項位於中國安徽省的物業	2,599,557,000
13.	貴公司福建省分行多項位於中國福建省的物業	2,552,669,000
14.	貴公司江西省分行多項位於中國江西省的物業	2,315,225,000
15.	貴公司山東省分行多項位於中國山東省的物業	4,398,440,000
16.	貴公司河南省分行多項位於中國河南省的物業	3,695,621,000
17.	貴公司湖北省分行多項位於中國湖北省的物業	3,580,858,000
18.	貴公司湖南省分行多項位於中國湖南省的物業	3,381,270,000
19.	貴公司廣東省分行多項位於中國廣東省的物業	6,284,935,000
20.	貴公司廣西自治區分行多項位於中國廣西壯族自治區的物業	3,482,195,000

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
21.	貴公司海南省分行多項位於中國海南省的物業	622,416,000
22.	貴公司四川省分行多項位於中國四川省的物業	3,937,750,000
23.	貴公司貴州省分行多項位於中國貴州省的物業	1,246,153,000
24.	貴公司雲南省分行多項位於中國雲南省的物業	2,323,691,000
25.	貴公司西藏自治區分行多項位於中國西藏自治區及四川省的物業	840,741,000
26.	貴公司陝西省分行多項位於中國陝西省的物業	1,485,061,000
27.	貴公司甘肅省分行多項位於中國甘肅省的物業	1,093,353,000
28.	貴公司青海省分行多項位於中國青海省的物業	427,677,000
29.	貴公司寧夏自治區分行多項位於中國寧夏回族自治區的物業	472,010,000
30.	貴公司新疆自治區分行多項位於中國新疆維吾爾自治區的物業	1,072,242,000
31.	貴公司重慶市分行多項位於中國重慶市的物業	1,822,824,000
32.	貴公司新疆生產建設兵團分行多項位於中國新疆維吾爾自治區的物業	732,184,000
33.	貴公司大連市分行多項位於中國遼寧省大連市的物業	1,271,870,000
34.	貴公司寧波市分行多項位於中國浙江省寧波市及杭州市的物業	1,758,024,000
35.	貴公司廈門市分行多項位於中國福建省廈門市的物業	737,136,000
36.	貴公司青島市分行多項位於中國山東省青島市的物業	1,206,952,000
37.	貴公司深圳市分行多項位於中國廣東省深圳市的物業	1,376,454,000
38.	貴公司武漢培訓基地多項位於中國湖北省武漢市的物業	151,538,000
39.	貴公司天津培訓基地多項位於中國天津市南開區衛津南路88號的物業	128,058,000
40.	貴公司長春培訓基地多項位於中國吉林省長春市朝陽區前進大街的物業	136,172,000
41.	貴公司上海票據貼現營業部多項位於中國上海市浦東新區商城路341號紫光大廈的物業	14,369,000

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
42.	貴公司上海數據中心多項位於中國上海市浦東新區凌河路777弄金橋一方雅苑的物業	381,098,000
43.	貴公司北京紅螺園培訓基地多項位於中國北京市的物業	549,957,000
44.	貴公司京川賓館多項位於中國四川省成都市青羊區1環路西一段第144號的物業	無商業價值
45.	貴公司總部多項位於中國北京市的物業	449,313,000
	小計：.....	<u>95,242,285,000</u>

第二類 — 貴集團在香港和新加坡擁有及佔用的物業權益

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
46.	位於香港和新加坡的55項物業	766,914,000
	小計：.....	<u>766,914,000</u>

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
47.	位於中國的多項租賃物業	無商業價值
	小計：.....	<u>零</u>

第四類 — 貴集團在香港和境外國家租用及佔用的物業權益

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
48.	位於香港、東京、倫敦、紐約、首爾、悉尼和法蘭克福的10項租賃物業	無商業價值
	小計：.....	<u>零</u>

第五類 — 貴集團在中國訂約收購的物業權益

序號	物業	於2010年3月31日 現況下的資本值 人民幣元
49.	位於中國的多項物業	無商業價值
	小計：.....	<u>零</u>
	總計：.....	<u><u>96,009,199,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有及估用的物業權益

				於2010年 3月31日
序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
				人民幣元
1.	貴公司北京市分行多項位於中國北京市的物業	該等物業包括1949年至2009年間各個階段落成的208項商業物業，13項住宅物業以及57項附屬物業(共278項)。 該等物業的總建築面積約為318,273.27平方米，用作各類用途的物業詳情如下：	該等物業目前由貴集團估用，作為商業、住宅和附屬用途，但部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	2,389,451,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		商用	280,537.75	
		住宅	3,997.38	
		附屬	33,738.14	
		總計：.....	318,273.27	

附註：

1. 至於該等物業中的206項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓方式取得相關土地使用權的物業共有179項(總建築面積約為206,977.63平方米)，貴集團有合法權利估用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得相關土地使用權的27項物業，該等物業的總建築面積約為27,725.14平方米。貴集團有合法權利估用和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的7項(總建築面積約為1,696.06平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的20項(總建築面積約為10,823.78平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關的國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的45項(總建築面積約為71,050.66平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。

5. 對於附註1(b)、2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣1,088,732,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據5項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為3,105平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2010年5月20日至2012年9月30日，現時的年租金合計為人民幣574,248元。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
2.	貴公司天津市分行多項位於中國天津市的物業	該等物業包括1976年至2010年間各個階段落成的435項商業物業，7項住宅物業以及92項附屬物業(共534項)。 該等物業的總建築面積約為391,466.16平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>346,399.36</td></tr><tr><td>住宅</td><td>4,149.66</td></tr><tr><td>附屬</td><td>40,917.14</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>391,466.16</td></tr></table> 該等物業還包括1塊空置土地(總地盤面積約為42,462平方米)。	用途	建築面積 (平方米)	商用	346,399.36	住宅	4,149.66	附屬	40,917.14	總計：.....	391,466.16	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	2,520,239,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	346,399.36													
住宅	4,149.66													
附屬	40,917.14													
總計：.....	391,466.16													

附註：

1. 至於該等物業下的503項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證，房地產業權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓方式取得土地使用權的空置土地，及以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共495項(總建築面積約為366,660.26平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的8項物業，該等物業的總建築面積約為7,349.03平方米。貴集團有合法權利佔有及使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的1項(建築面積約為58.56平方米)，貴集團已經以農行的名義獲得出讓土地的相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的25項(總建築面積約為15,710.98平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證或房地產業權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有8項，總建築面積約為2,226.43平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的5項(總建築面積約為1,687.33平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2項，總建築面積約為236.26平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關的房屋所有權證及作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 關於其餘物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。
5. 對於附註1(b)、2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣134,944,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
6. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據18項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為12,316平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年12月1日至2018年1月1日，現時的年租金合計約為人民幣1,052,438元。在估值日，與該等物業相關的2項租賃協議(總出租面積約為3,065平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

現況下的資本值

人民幣元

2,938,069,000

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
3.	貴公司河北省分行多項位於中國河北省的物業	該等物業包括1971年至2009年間各個階段落成的1,111項商業物業，82項住宅物業以及535項附屬物業(共1,728項)。 該等物業的總建築面積約為1,306,796.34平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,147,423.52</td></tr><tr><td>住宅</td><td>19,363.42</td></tr><tr><td>附屬</td><td>140,009.40</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,306,796.34</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括4塊空置土地(總地盤面積約為15,437平方米)，以及5幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為4,549.22平方米，計劃於2010年4月及2010年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,147,423.52	住宅	19,363.42	附屬	140,009.40	總計：.....	1,306,796.34	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	2,938,069,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,147,423.52													
住宅	19,363.42													
附屬	140,009.40													
總計：.....	1,306,796.34													

附註：

1. 至於該等物業下的1,663項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有1,651項(總建築面積約為1,251,869.16平方米，及空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的12項物業，該等物業的總建築面積約為3,231.91平方米。貴集團有合法權利佔有及使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的7項(總建築面積約為3,825.72平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的35項(總建築面積約為30,986平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有12項，總建築面積約為16,040.49平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團在獲得相關國有土地使用權證後，有合法權利佔有和使用該等物業，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的23項(總建築面積約為16,883.55平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為3,149.38平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- (b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註1(b)、2至4，以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣173,331,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據91項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為39,598平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2008年9月1日至2031年3月1日，現時的年租金合計約為人民幣3,937,204元。在估值日，與該等物業相關的14項租賃協議(總出租面積約為2,767平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
4.	貴公司山西省分行多項位於中國山西省的物業	該等物業包括1967年至2009年間各個階段落成的577項商業物業，18項住宅物業以及123項附屬物業(共718項)。 該等物業的總建築面積約為783,971.91平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>688,839.64</td></tr><tr><td>住宅</td><td>9,593.67</td></tr><tr><td>附屬</td><td>85,538.60</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>783,971.91</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括1塊空置土地(總地盤面積約為124平方米)，以及2幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為5,191.36平方米，計劃於2010年6月及2010年8月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	688,839.64	住宅	9,593.67	附屬	85,538.60	總計：.....	783,971.91	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,876,872,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	688,839.64													
住宅	9,593.67													
附屬	85,538.60													
總計：.....	783,971.91													

附註：

- 至於該等物業下的681項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

 - 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有667項(總建築面積約為681,878.12平方米)，及一塊空置土地以出讓方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - 以劃撥方式取得土地使用權的14項物業，該等物業的總建築面積約為54,912.55平方米。貴集團有合法權利佔有及使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 至於該等物業下的4項(總建築面積約為8,763.25平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證以及出讓或租賃國家的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 至於該等物業下的16項(總建築面積約為19,095.72平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有合法權利佔有及使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的17項(總建築面積約為19,322.27平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 貴集團的在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可。根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
6. 對於附註1(b)及2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣499,075,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據53項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為19,240平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年4月30日至2030年11月30日，現時的年租金合計約為人民幣2,656,570元。在估值日，與該等物業相關的4項租賃協議(總出租面積約為573平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
5.	貴公司內蒙古自治區分行多項位於中國內蒙古自治區的物業	該等物業包括1979年至2009年間各個階段落成的758項商業物業，20項住宅物業以及104項附屬物業(共882項)。 該等物業的總建築面積約為522,908.95平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>471,403.18</td></tr><tr><td>住宅</td><td>3,953.96</td></tr><tr><td>附屬</td><td>47,551.81</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>522,908.95</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括2塊空置土地(總地盤面積約為9,333.3平方米)，以及1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為1,900.32平方米，計劃於2010年12月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	471,403.18	住宅	3,953.96	附屬	47,551.81	總計：.....	522,908.95	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,285,092,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	471,403.18													
住宅	3,953.96													
附屬	47,551.81													
總計：.....	522,908.95													

附註：

1. 至於該等物業下的845項以及1塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有842項(總建築面積約為498,550.78平方米)，及1塊空置土地(地盤面積約為5,333.3平方米以出讓方式取得)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的3項物業，該等物業的總建築面積約為3,562.29平方米。貴集團有合法權利佔有及使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的14項(總建築面積約為9,584.82平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利及作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的9項(總建築面積約為6,887.04平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資的土地上有1項物業，建築面積約為3,916.01平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

(b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的14項(總建築面積約為4,324.02平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為4,000平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及／或土地使用權尚未確定。

5. 貴集團的在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可。根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
6. 對於附註1(b)及2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣170,358,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據14項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為2,691平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2010年3月31日至2013年3月31日，現時的年租金合計約為人民幣491,000元。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
6.	貴公司遼寧省分行多項位於中國遼寧省的物業	該等物業包括1974年至2009年間各個階段落成的810項商業物業，10項住宅物業以及182項附屬物業(共1,002項)。 該等物業的總建築面積約為762,003.99平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>715,802.97</td></tr><tr><td>住宅</td><td>4,464.12</td></tr><tr><td>附屬</td><td>41,736.90</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>762,003.99</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括1塊空置土地(總地盤面積約為4,918平方米)，以及1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的規劃建築面積約為6,000平方米，計劃於2010年6月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	715,802.97	住宅	4,464.12	附屬	41,736.90	總計：.....	762,003.99	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	2,546,868,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	715,802.97													
住宅	4,464.12													
附屬	41,736.90													
總計：.....	762,003.99													

附註：

1. 至於該等物業下的945項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有943項(總建築面積約為718,784.27平方米)，及一塊空置土地以作價出資的方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的2項物業，該等物業的總建築面積約為5,884平方米。貴集團有合法權利佔有及使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的其中6項(總建築面積約為3,827.43平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的22項(總建築面積約為11,649.92平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有5項，總建築面積約為2,049.08平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的29項(總建築面積約為21,858.37平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
- (a) 作價出資土地上的物業共有10項，總建築面積約為4,103.57平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。 貴集團可佔有、使用和租賃該等物業，獲得相關的房屋所有權證以及作價出資土地的國有土地使用權證後，可轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 關於在建物業， 貴集團已經獲得國有土地使用權證以及相關的在建施工許可。根據 貴公司中國法律顧問的意見，該部分在建物業通過竣工驗收之後， 貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
6. 對於附註1(b)及2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣233,526,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據15項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為6,179平方米)按不同租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年12月31日至2015年11月14日，現時的年租金合計約為人民幣1,281,340元。在估值日，與該等物業相關的1項租賃協議(總出租面積約為460平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值										
序號	物業	概況及年期	估用詳情	人民幣元										
7.	貴公司吉林省分行多項位於中國吉林省的物業	該等物業包括1954年至2010年間各個階段落成的729項商業物業，5項住宅物業以及207項附屬物業(共941項)。 該等物業的總建築面積約為554,523.4平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>498,887.72</td></tr><tr><td>住宅</td><td>1,027.45</td></tr><tr><td>附屬</td><td>54,608.23</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>554,523.40</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的規劃建築面積約為2,427平方米，計劃於2010年11月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	498,887.72	住宅	1,027.45	附屬	54,608.23	總計：.....	554,523.40	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	1,620,373,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	498,887.72													
住宅	1,027.45													
附屬	54,608.23													
總計：.....	554,523.40													

附註：

1. 至於該等物業下的897項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有892項(總建築面積約為526,465.72平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的5項物業，該等物業的總建築面積約為3,220.09平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的29項(總建築面積約為17,017.62平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有3項，總建築面積約為2,434.20平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 該等物業下餘下的15項(總建築面積約為7,819.97平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。

4. 關於在建物業， 貴集團已經獲得國有土地使用權證以及相關的在建施工許可。根據 貴公司中國法律顧問的意見，該部分在建物業通過竣工驗收之後， 貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
5. 對於附註1(b)、2和3所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣153,918,000元（假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓）。
6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據16項租賃協議，該等物業的一部分（總出租面積約為5,374平方米）按不同租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2010年3月31日至2020年1月1日，現時的年租金合計約為人民幣826,034元。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
8.	貴公司黑龍江省分行多項位於中國黑龍江省的物業	該等物業包括1982年至2010年間各個階段落成的748項商業物業，28項住宅物業以及249項附屬物業。(共1,025項) 該等物業的總建築面積約為780,241.02平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>661,182.01</td></tr><tr><td>住宅</td><td>4,795.66</td></tr><tr><td>附屬</td><td>114,263.35</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>780,241.02</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括1塊空置土地(地盤面積約為777.98平方米)，以及1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的規劃建築面積約為2,628平方米，計劃於2010年6月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	661,182.01	住宅	4,795.66	附屬	114,263.35	總計：.....	780,241.02	該等物業目前由貴集團估用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,690,675,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	661,182.01													
住宅	4,795.66													
附屬	114,263.35													
總計：.....	780,241.02													

附註：

1. 至於該等物業下的941項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有931項(總建築面積約為703,456.52平方米)，貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的10項物業，該等物業的總建築面積約為5,552.13平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的5項(總建築面積約為2,384.22平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的48項(總建築面積約為46,091.85平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有18項，總建築面積約為8,165.22平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的31項(總建築面積約為22,756.3平方米)以及空置土地均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 關於位於作價出資土地的在建物業， 貴集團已經獲得相關的在建施工許可，但該等物業的相關土地使用權證目前正在申請。根據 貴公司中國法律顧問的意見，該部分在建物業通過竣工驗收之後， 貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
6. 對於附註1(b)及2至5所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣349,071,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據21項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為9,256平方米)按不同租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2010年1月1日至2012年5月1日，現時的年租金合計約為人民幣1,193,240元。在估值日，與該等物業相關的2項租賃協議(總出租面積約為938平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
9.	貴公司上海市分行多項位於中國上海市的物業	該等物業包括1936年至2009年間各個階段落成的367項商業物業，34項住宅物業以及47項附屬物業(共448項)。 該等物業的總建築面積約為732,393.63平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>638,716.07</td></tr><tr><td>住宅</td><td>5,268.27</td></tr><tr><td>附屬</td><td>88,409.29</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>732,393.63</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的規劃建築面積約為18,713平方米，計劃於2011年3月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	638,716.07	住宅	5,268.27	附屬	88,409.29	總計：.....	732,393.63	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	5,180,823,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	638,716.07													
住宅	5,268.27													
附屬	88,409.29													
總計：.....	732,393.63													

附註：

1. 至於該等物業下的365項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證、房地產業權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有341項(總建築面積約為491,926.87平方米)，貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的24項物業，該等物業的總建築面積約為37,162.66平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的3項(總建築面積約為125,043.68平方米)，貴集團已經以農行的名義獲得相關的土地使用權證或房地產業權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證以及出讓或租賃國家的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的15項(總建築面積約為19,099.47平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證或房地產業權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2項，總建築面積約為468.05平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的65項(總建築面積約為59,160.95平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 關於在建物業， 貴集團已經獲得房地產業權證以及相關的在建施工許可。根據 貴公司中國法律顧問的意見，該部分在建物業通過竣工驗收之後， 貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
6. 對於附註1(b)、2至4所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣2,351,259,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據84項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為41,197平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年12月31日至2025年12月31日，現時的年租金合計約為人民幣20,187,166元。在估值日，與該等物業相關的2項租賃協議(總出租面積約為4,220平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
10.	貴公司江蘇省分行多項位於中國江蘇省的物業	該等物業包括1940年至2010年間各個階段落成的1,867項商業物業，266項住宅物業以及189項附屬物業(共2,322項)。 該等物業的總建築面積約為2,144,474.01平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,945,132.44</td></tr><tr><td>住宅</td><td>84,027.70</td></tr><tr><td>附屬</td><td>115,313.87</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>2,144,474.01</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括6塊空置土地(總地盤面積約為17,919.14平方米)，以及12幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為27,131.67平方米，計劃於2010年3月及2013年5月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,945,132.44	住宅	84,027.70	附屬	115,313.87	總計：.....	2,144,474.01	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	9,277,126,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,945,132.44													
住宅	84,027.70													
附屬	115,313.87													
總計：.....	2,144,474.01													

附註：

1. 至於該等物業下的2,223項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有2,204項(總建築面積約為2,055,804.55平方米)及空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - (b) 以劃撥方式取得土地使用權的19項物業，該等物業的總建築面積約為15,173.77平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的12項(總建築面積約為21,075.95平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利，作價出資權利或租賃國家權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的36項(總建築面積約為18,275.85平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有6項，總建築面積約為5,922.38平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。 貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。 貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - (b) 至於餘下的物業， 貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的51項(總建築面積約為34,143.89平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2項，總建築面積約為1,350.56平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。 貴集團可佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關的房屋所有權證以及作價出資土地的國有土地使用權證後，可轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - (b) 至於餘下的物業， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 根據 貴公司中國法律顧問就在建物業提供的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，該等在建物業的總規劃建築面積約為16,230.67平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團尚未獲得國有土地使用權證和／或必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 至於附註1(b)、2至4及5(b)所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣360,663,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據194項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為50,124平方米)按不同的租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年12月31日至2023年9月23日，現時的年租金合計約為人民幣13,673,382元。在估值日，與該等物業相關的7項租賃協議(總出租面積約為2,568平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
11.	貴公司浙江省分行多項位於中國浙江省的物業	該等物業包括1963年至2009年間各個階段落成的1,137項商業物業，161項住宅物業以及135項附屬物業(共1,433項)。 該等物業的總建築面積約為1,355,791.22平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,230,643.74</td></tr><tr><td>住宅</td><td>34,141.49</td></tr><tr><td>附屬</td><td>91,005.99</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,355,791.22</td></tr></table> 在估值日，該等物業還包括9塊空置土地(總地盤面積約為96,589.51平方米)，以及3幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為3,225平方米，計劃於2010年5月及2010年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,230,643.74	住宅	34,141.49	附屬	91,005.99	總計：.....	1,355,791.22	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，但在估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	7,388,884,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,230,643.74													
住宅	34,141.49													
附屬	91,005.99													
總計：.....	1,355,791.22													

附註：

1. 至於該等物業下的1,376項以及6塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有1,366項(總建築面積約為1,292,940.79平方米)及6塊空置土地(總地盤面積約為87,895.59平方米)以出讓方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的10項物業，該等物業的總建築面積約為18,357.37平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的4項(總建築面積約為6,704.50平方米)，貴集團已經以農行名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證以及出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的26項(總建築面積約為18,937.32平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有5項，總建築面積約為6,501.34平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁

有合法權利佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的27項(總建築面積約為18,851.24平方米)以及3塊空置土地(總地盤面積約為8,693.92平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。
5. 關於在建物業，貴集團尚未獲得國有土地使用權證及／或必要的在建施工許可。根據貴公司中國法律顧問的意見，無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 至於附註1(b)及2至5所提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及基於相關法律意見，我們並未給予該等物業任何商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣471,010,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據231項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為67,102平方米)按不同租期租賃予其他方，租期的屆滿日為2009年6月30日至2015年12月31日，現時的年租金合計約為人民幣17,973,854元。在估值日，與該等物業相關的29項租賃協議(總出租面積約為4,840平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
12.	貴公司安徽省分行多項位於中國安徽省的物業	該等物業包括1970年至2010年間各個階段落成的1,107項商業物業，158項住宅物業以及167項附屬物業(共1,432項)。 該等物業的總建築面積約977,136.68平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>870,079.11</td></tr><tr><td>住宅</td><td>48,017.57</td></tr><tr><td>附屬</td><td>59,040.00</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>977,136.68</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括9塊空置土地(總地盤面積約為31,207.02平方米)，以及7幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為11,692.2平方米，計劃於2010年4月及2011年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	870,079.11	住宅	48,017.57	附屬	59,040.00	總計：.....	977,136.68	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	2,599,557,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	870,079.11													
住宅	48,017.57													
附屬	59,040.00													
總計：.....	977,136.68													

附註：

1. 至於該等物業下的1,394項以及8塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證，房地產權證以及土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有1,388項(總建築面積約946,927.97平方米)，以及7塊空置土地(總地盤面積約為22,187.02平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的6項物業，該等物業的總建築面積約為6,519.59平方米以及一塊空置土地(地盤面積約為3,020平方米)。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的15項(總建築面積約為14,647.53平方米)，貴集團已經以 貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的5項(總建築面積約為1,757.27平方米)，貴集團已經以 貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團在獲得相關的國有土地使用權證後，擁有合法權利佔有、使用該等物業，並可自由轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的18項(總建築面積約為7,284.32平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為6,000平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權及土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該等在建物業的意見，其中包括以下內容：

(a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為4,509平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

(b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 對於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣148,558,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據93項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為27,546平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年8月31日到2018年12月31日，現時的年租金合計約為人民幣3,317,904元。在估值日，與該等物業相關的15項租賃協議(總出租面積約為1,219平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
13.	貴公司福建省分行多項位於中國福建省的物業	該等物業包括1972年至2010年間各個階段落成的847項商業物業，234項住宅物業以及156項附屬物業(共1,237項)。 該等物業的總建築面積約為980,116.36平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>799,563.94</td></tr><tr><td>住宅</td><td>81,754.01</td></tr><tr><td>附屬</td><td>98,798.41</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>980,116.36</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括9塊空置土地(總地盤面積約為20,861.11平方米)，以及8幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為26,661.27平方米，計劃於2010年3月及2010年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	799,563.94	住宅	81,754.01	附屬	98,798.41	總計：.....	980,116.36	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	2,552,669,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	799,563.94													
住宅	81,754.01													
附屬	98,798.41													
總計：.....	980,116.36													

附註：

- 至於該等物業下的1,206項以及8塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

 - 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有1,204項(總建築面積約在942,953.57平方米)，以及8塊空置土地(總地盤面積約為11,394.4平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - 以劃撥方式取得土地使用權的2項物業，該等物業的總建築面積約為3,434.13平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 至於該等物業下的4項(總建築面積約為3,338.9平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證以及出讓或租賃國家性質的國有土地使用權(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 至於該等物業下的7項(總建築面積約為3,475.93平方米)，貴集團已經以貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，並在獲得相關國有土地使用權證後，有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 該等物業下餘下的20項(總建築面積約為26,913.83平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為9,466.71平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證和土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該等在建物業的意見，其中包括以下內容：
 - (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為4,267平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團尚未獲得相關國有土地使用權證以及必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註1(b)、2到4,以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣183,944,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據88項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為18,032平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年12月31日到2019年12月31日，現時的年租金合計約為人民幣3,612,532元。在估值日，與該等物業相關的7項租賃協議(總出租面積約為2,016平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

現況下的資本值

人民幣元

2,315,225,000

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
14.	貴公司江西省分行多項位於中國江西省的物業	該等物業包括1950年至2010年間各個階段落成的874項商業物業，106項住宅物業以及170項附屬物業(共1,150項)。 該等物業的總建築面積約為978,183.88平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>851,300.33</td></tr><tr><td>住宅</td><td>51,003.10</td></tr><tr><td>附屬</td><td>75,880.45</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>978,183.88</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括3塊空置土地(總地盤面積約為4,390.15平方米)，以及26幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為29,800.38平方米，計劃於2010年5月及2010年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	851,300.33	住宅	51,003.10	附屬	75,880.45	總計：.....	978,183.88	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)	人民幣元 2,315,225,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	851,300.33													
住宅	51,003.10													
附屬	75,880.45													
總計：.....	978,183.88													

附註：

1. 至於該等物業下的1,127項(總建築面積約為940,846.72平方米)以及空置土地，貴集團已經以貴公司的名義取得相關房屋所有權證及／或土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的2項(總建築面積約為661平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有和使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的8項(總建築面積約為29,637.48平方米)，貴集團已經以貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上共有5項物業(總建築面積約在28,617.33平方米)，但該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 至於該等物業下餘下的13項(總建築面積約為7,038.68平方米)，均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
- (a) 作價出資土地上的物業共有1處，建築面積約為30平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。 貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關的房屋所有權證和作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押以其他合法方式處置該等物業。
- (b) 關於餘下的物業， 貴集團是否已合法獲得該等物業的房屋所有權和土地使用權尚未確定。
5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該等在建物業的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為17,448.1平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團已經獲得國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣419,034,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據121項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為24,481平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2007年5月31日到2018年9月9日，現時的年租金合計約為人民幣3,186,966元。在估值日，與該等物業相關的51項租賃協議(總出租面積約為6,853平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
15.	貴公司山東省分行多項位於中國山東省的物業	該等物業包括1970年至2010年間各個階段落成的1,710項商業物業，199項住宅物業以及899項附屬物業(共2,808項)。 該等物業的總建築面積約為1,996,561.17平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,674,800.30</td></tr><tr><td>住宅</td><td>73,491.49</td></tr><tr><td>附屬</td><td>248,269.38</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,996,561.17</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括8塊空置土地(總地盤面積約為16,180.17平方米)，以及12幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為21,957.16平方米，計劃於2010年4月及2010年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,674,800.30	住宅	73,491.49	附屬	248,269.38	總計：.....	1,996,561.17	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	4,398,440,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,674,800.30													
住宅	73,491.49													
附屬	248,269.38													
總計：.....	1,996,561.17													

附註：

1. 至於該等物業下的2,672項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有2,659項(總建築面積約在1,889,316.9平方米)，空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的13項物業，該等物業的總建築面積約為6,536.71平方米。貴集團有合法權利佔有及使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的3項(總建築面積約為1,752.2平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的59項(總建築面積約為32,691.17平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有9項，總建築面積約為3,818.82平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁

有合法權利佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的74項(總建築面積約為66,264.19平方米)未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2項，總建築面積約為1,386.02平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團可以佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得相關房屋所有權證和作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：

- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為15,690.41平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

- (b) 至於在建物業的一部分(規劃總建築面積約為3,392.5平方米)，已獲劃撥性質的相關土地使用權或者相關作價出資的國有土地使用權證正在申請中。貴集團已獲得相關的在建施工許可。該部分在建物業通過竣工驗收之後，貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

- (c) 關於在建物業的其餘部分，貴集團已經獲得國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 對至於附註1(b)、2至4、5(b)以及5(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣358,496,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據229項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為69,047平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年3月31日到2029年3月31日，現時的年租金合計約租金為人民幣10,706,736元。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
16.	貴公司河南省分行多項位於中國河南省的物業	該等物業包括1952年至2009年間各個階段落成的1,473項商業物業，81項住宅物業以及230項附屬物業(共1,784項)。 該等物業的總建築面積約為1,906,206.18平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,708,361.15</td></tr><tr><td>住宅</td><td>53,435.34</td></tr><tr><td>附屬</td><td>144,409.69</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,906,206.18</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括10塊空置土地(總地盤面積約為271,302.3平方米)，以及12幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為15,092.36平方米，計劃於2010年3月至2010年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,708,361.15	住宅	53,435.34	附屬	144,409.69	總計：.....	1,906,206.18	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	3,695,621,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,708,361.15													
住宅	53,435.34													
附屬	144,409.69													
總計：.....	1,906,206.18													

附註：

1. 至於該等物業下的1,670項以及9塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證，房地產權證，以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資方式取得相關土地使用權的物業共有1,618項(總建築面積約1,688,477.18平方米)，8塊空置土地(總地盤面積約為37,917.8平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的52項物業，該等物業的總建築面積約為58,362.73平方米，1塊空置土地的地盤面積約為233,334.5平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的14項(總建築面積約為6,856.16平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的54項(總建築面積約為50,762.29平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有4項，總建築面積約為1,266.42平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁

有合法權利佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的46項(總建築面積約為101,747.82平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為50平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。
5. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為7,075平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- (b) 關於在建物業的部分(規劃總建築面積為699.36平方米)，已獲劃撥性質的土地使用權，貴集團已經獲得相關的在建施工許可。該部分在建物業通過竣工驗收之後，貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- (c) 對於在建物業的餘下部分，貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註1(b)、2至4、5(b)以及5(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣705,447,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據424項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為183,710平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年12月31日至2020年9月1日之間，現時的年租金合計約為人民幣18,425,305元。在估值日，與該等物業相關的51項租賃協議(總出租面積約為6,857平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

現況下的資本值

人民幣元

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
17.	貴公司湖北省分行多項位於中國湖北省的物業	該等物業包括1957年至2009年間各個階段落成的1,171項商業物業，116項住宅物業以及143項附屬物業(共1,430項)。 該等物業的總建築面積約為1,398,496.99平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,242,428.88</td></tr><tr><td>住宅</td><td>56,068.96</td></tr><tr><td>附屬</td><td>99,999.15</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,398,496.99</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括10塊空置土地(總地盤面積約為30,758.12平方米)，以及10幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為19,120平方米，計劃於2010年5月至2012年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,242,428.88	住宅	56,068.96	附屬	99,999.15	總計：.....	1,398,496.99	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	3,580,858,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,242,428.88													
住宅	56,068.96													
附屬	99,999.15													
總計：.....	1,398,496.99													

附註：

- 1 至於該等物業下的1,374項以及9塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有1,340項(總建築面積約1,288,638.72平方米)，9塊空置土地(總地盤面積約為30,708.12平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的於34項物業，該等物業的總建築面積約為33,743.7平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地所有權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的其中6項(總建築面積約為16,730.27平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的38項(總建築面積約為50,987.6平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有31項，總建築面積約為47,004.17平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團

擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

(b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的12項(總建築面積約為8,396.70平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為50平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

(a) 作價出資土地上的物業有1項，建築面積約為200平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團可以佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的相關的房屋所有權證和國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

(b) 至於餘下的物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：

(a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為12,520平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。

(b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團尚未獲得國有的土地使用權證或必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 對於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣440,682,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據343項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為88,258平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2006年6月30日到2021年4月11日，現時的年租金合計約為人民幣13,167,348元。在估值日，與該物業相關的136項租賃協議(總出租面積約為40,023平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
18.	貴公司湖南省分行多項位於中國湖南省的物業	該等物業包括1964年至2009年間各個階段落成的1,095項商業物業，219項住宅物業以及231項附屬物業(共1,545項)。 該等物業的總建築面積約為1,284,175.46平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,036,222.51</td></tr><tr><td>住宅</td><td>107,687.03</td></tr><tr><td>附屬</td><td>140,265.92</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,284,175.46</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括4塊空置土地(總地盤面積約為4,023.16平方米)，以及17幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為37,089.8平方米，計劃於2010年4月及2011年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,036,222.51	住宅	107,687.03	附屬	140,265.92	總計：.....	1,284,175.46	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	3,381,270,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,036,222.51													
住宅	107,687.03													
附屬	140,265.92													
總計：.....	1,284,175.46													

附註：

1. 至於該等物業下的1,504項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有1,494項(總建築面積約1,256,926.67平方米)，空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的10項物業，該等物業的總建築面積約為9,378.96平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的7項(總建築面積約為5,083.94平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的15項(總建築面積約為3,355.91平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業有1項，建築面積約為1,428.84平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有

合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等相關，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的19項(總建築面積約為9,429.98平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有4項，總建築面積約為3,156.81平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團可以佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關房屋所有權證和作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：

- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為28,319.8平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。

- (b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 對於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣176,052,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據339項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為86,280平方米)按不同期限租賃予其他方，屆滿日為2009年5月31日至2020年10月31日之間，現時的每年租金合計約為人民幣15,608,204元。在估值日，與該等物業相關的15項租賃協議(總出租面積約為7,355平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
19.	貴公司廣東省分行多項位於中國廣東省的物業	該等物業包括1980年至2010年間各個階段落成的1,617項商業物業，227項住宅物業以及139項附屬物業(共1,983項)。 該等物業的總建築面積約為1,752,574.23平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,602,892.90</td></tr><tr><td>住宅</td><td>79,965.72</td></tr><tr><td>附屬</td><td>69,715.61</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,752,574.23</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括8塊空置土地(總地盤面積約為25,106.85平方米)，以及10幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為61,601.14平方米，計劃於2010年5月至2013年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,602,892.90	住宅	79,965.72	附屬	69,715.61	總計：.....	1,752,574.23	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	6,284,935,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,602,892.90													
住宅	79,965.72													
附屬	69,715.61													
總計：.....	1,752,574.23													

附註：

1. 至於該等物業下的1,795項以及7塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證、房地產權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有1,769項(總建築面積約為1,515,761.89平方米)，6塊空置土地(總地盤面積約為10,377.85平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的26項物業，該等物業的總建築面積約為19,257平方米，及1塊空置土地，地盤面積約為10,518平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的12項(總建築面積約為31,227.01平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的70項(總建築面積約為84,069.60平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有30項，總建築面積約為39,471.24平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的106項(總建築面積約為102,258.73平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為4,211平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
- (a) 作價出資土地上的物業有1項，建築面積約為160平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關的房屋所有權證和作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業房屋所有權證或土地使用權證尚未確定。
5. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為14,768.51平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。
- (b) 關於在建物業的一部分(規劃總建築面積約為270平方米)，相關作價出資的國有土地使用權證正在申請中，貴集團已經獲得相關的在建施工許可。該部分在建物業竣工並通過驗收之後，貴集團申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。
- (c) 關於在建物業的其餘部分，貴集團尚未取得國有土地使用權證及／或必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 至於附註1(b)、2至4、5(b)以及5(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣1,124,923,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據117項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為51,865平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2007年4月30日至2024年3月31日之間，現時的年租金合計約為人民幣8,335,542元。在估值日，與該物業相關的4項租賃協議(總出租面積約為869平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
20.	貴公司廣西自治區分行多項位於中國廣西壯族自治區的物業	該等物業包括1978年至2009年間各個階段落成的1,000項商業物業，371項住宅物業以及120項附屬物業(共1,491項)。 該等物業的總建築面積約為1,261,090平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>928,400.77</td></tr><tr><td>住宅</td><td>247,965.84</td></tr><tr><td>附屬</td><td>84,723.39</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,261,090.00</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商用	928,400.77	住宅	247,965.84	附屬	84,723.39	總計：.....	1,261,090.00	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	3,482,195,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	928,400.77													
住宅	247,965.84													
附屬	84,723.39													
總計：.....	1,261,090.00													

在估值日該等物業還包括13塊空置土地(總地盤面積約為28,173.02平方米)，以及8幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為42,351.84平方米，計劃於2010年4月至2011年7月之間落成。

附註：

1. 至於該等物業下的1,440項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有1,416項(總建築面積約1,200,039.95平方米)，空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的24項物業，該等物業的總建築面積約為35,139.54平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的7項(總建築面積約為6,251平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後(就劃撥土地而言)，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的16項(總建築面積約為3,248.6平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有合法權利佔有、使用該等物業，在獲得相關的國有土地使用權證後，可轉讓、租賃或以其他合法方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的28項(總建築面積約為16,410.91平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證尚未確定。
5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為34,626.35平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。
- (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣307,371,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據139項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為43,820平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年3月31日至2021年9月30日，現時的年租金合計約為人民幣3,565,597元。在估值日，與該物業相關的41項租賃協議(總出租面積約為3,130平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

現況下的資本值

人民幣元

622,416,000

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值									
				人民幣元 622,416,000									
21.	貴公司海南省分行多項位於中國海南省的物業	該等物業包括1944年至2009年間各個階段落成的212項商業物業，119項住宅物業以及16項附屬物業(共347項)。 該等物業的總建築面積約為201,079.81平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>166,090.28</td></tr><tr><td>住宅</td><td>24,513.15</td></tr><tr><td>附屬</td><td>10,476.38</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>201,079.81</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括4塊空置土地(總地盤面積約為15,095.12平方米)，以及1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為20,542.96平方米，計劃於2010年5月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	166,090.28	住宅	24,513.15	附屬	10,476.38	總計：.....	201,079.81	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。
用途	建築面積 (平方米)												
商用	166,090.28												
住宅	24,513.15												
附屬	10,476.38												
總計：.....	201,079.81												

附註：

1. 至於該等物業下的336項(總建築面積約為192,804.15平方米)以及3塊空置土地(總地盤面積約為15,042.12平方米)，貴集團已經以貴公司的名義取得相關房屋所有權證、房地產業權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關的土地使用權為出讓權利或是作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的4項(總建築面積約為6,181.09平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的1項(建築面積約為157.28平方米)，貴集團已經以貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團擁有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關的國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的其中6項(總建築面積約為1,937.29平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為53平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

5. 關於在建物業，貴集團尚未獲得相關的在建施工許可和適當的土地使用權證。根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 至於附註2至5中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣49,177,000元（假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓）。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據13項租賃協議，該物業的一部分（總出租面積約為1,023平方米）按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年12月31日到2018年4月28日，現時的年租金合計約為人民幣277,660元。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
22.	貴公司四川省分行多項位於中國四川省的物業	該等物業包括1953年至2010年間各個階段落成的1,995項商業物業，527項住宅物業以及413項附屬物業(共2,935項)。 該等物業的總建築面積約為1,757,665.27平方米，用作各類用途的物業概約面積如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>1,435,439.75</td></tr><tr><td>住宅</td><td>157,024.45</td></tr><tr><td>附屬</td><td>165,201.07</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,757,665.27</td></tr></table> 於估值日該等物業還包括62塊空置土地(總地盤面積約為80,346.15平方米)，以及18幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為211,117.72平方米，計劃於2010年4月及2011年6月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	1,435,439.75	住宅	157,024.45	附屬	165,201.07	總計：.....	1,757,665.27	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。於估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	3,937,750,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	1,435,439.75													
住宅	157,024.45													
附屬	165,201.07													
總計：.....	1,757,665.27													

附註：

1. 至於該等物業下的2,850項以及60塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 以出讓和作價出資方式取得土地使用權的物業共有2,802項(總建築面積約為1,690,857.54平方米)，56塊空置土地(總地盤面積約為61,667.15平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- b) 以劃撥方式取得土地使用權的48項物業(總建築面積約為23,581.64平方米)，及4塊空置土地，(總地盤面積約為12,969平方米)。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的14項(總建築面積約為9,133.96平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的42項(總建築面積約為15,761.79平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 作價出資土地上的物業共有5項(總建築面積約為6,407.09平方米)。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證並無實質性法律障礙。貴集團擁

有合法權利佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的29項(總建築面積約為18,330.34平方米)以及2塊空置土地(總地盤面積約為5,710平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法擁有該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未能確定。

5. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：
- a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為8,830.15平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- b) 關於在建物業的一部分(規劃總建築面積約為898平方米)，已獲劃撥性質的土地使用權，貴集團已經獲得在建施工許可。該部分在建物業通過竣工驗收之後，貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- c) 至於餘下的物業，貴集團尚未獲得國有土地使用權證及／或必要的施工工程許可證。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 至於附註1(b)、2至4、5(b)以及5(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣358,386,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據545項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為108,912平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年3月31日到2023年12月31日，現時的年租金合計約為人民幣9,892,030元。在估值日，與該物業相關的240項租賃協議(總出租面積約為28,185平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
				人民幣元										
23.	貴公司貴州省分行多項位於中國貴州省的物業	該等物業包括1968年和2009年間各個階段落成的503項商業物業，83項住宅物業以及66項附屬物業(共652項)。 該等物業的總建築面積約為525,658.96平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>468,817.00</td></tr><tr><td>住宅</td><td>23,513.43</td></tr><tr><td>附屬</td><td>33,328.53</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>525,658.96</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括3塊空置土地(總地盤面積約為4,106.91平方米)，以及1幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為2,090平方米，計劃於2010年8月落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	468,817.00	住宅	23,513.43	附屬	33,328.53	總計：.....	525,658.96	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,246,153,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	468,817.00													
住宅	23,513.43													
附屬	33,328.53													
總計：.....	525,658.96													

附註：

1. 至於該等物業項下的615項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有604項(總建築面積約為470,099.33平方米)，空置土地以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
- b) 以劃撥方式取得土地使用權的11項物業，該等物業的總建築面積約為19,610.16平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質相關的國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的5項(總建築面積約為5,709.39平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或作價出資性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的18項(總建築面積約為9,021.92平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 作價出資土地上的物業有1項，建築面積約為146.22平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的14項(總建築面積約為21,218.16平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法擁有該等物業的房屋所有權或土地使用權未能確定。

5. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

6. 至於附註1(b)及2至4中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。然而，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣196,368,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且可以自由轉讓)。

7. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據182項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為32,606平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年12月31日至2019年6月5日，現時的年租金合計約為人民幣4,735,689元。在估值日，與該物業相關的6項租賃協議(總出租面積約為450平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

於2010年

3月31日

現況下的資本值

人民幣元

序號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值										
24.	貴公司雲南省分行多項位於中國雲南省的物業	該等物業包括1962年至2010年間各個階段落成的749項商業物業，35項住宅物業以及155項附屬物業(共939項)。 該等物業的總建築面積約為1,000,648.32平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>884,866.66</td></tr><tr><td>住宅</td><td>31,324.48</td></tr><tr><td>附屬</td><td>84,457.18</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>1,000,648.32</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括19塊空置土地(總地盤面積約為29,761.92平方米)，以及25幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為33,428.59平方米，計劃於2010年3月至2011年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	884,866.66	住宅	31,324.48	附屬	84,457.18	總計：.....	1,000,648.32	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註9)。	人民幣元 2,323,691,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	884,866.66													
住宅	31,324.48													
附屬	84,457.18													
總計：.....	1,000,648.32													

附註：

1. 至於該等物業下的888項以及18塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有882項(總建築面積約為954,940.13平方米)，18塊空置土地(總地盤面積約為29,274.32平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- b) 以劃撥方式取得土地使用權的6項物業，該等物業的總建築面積約為3,740.23平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的11項(總建築面積約為13,057.33平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的26項(總建築面積約為18,884.26平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 作價出資土地上的物業1項，建築面積約為344.73平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
4. 該等物業下餘下的14項(總建築面積約為10,026.37平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法擁有該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。
5. 現有1塊空置土地(地盤面積約為487.6平方米)並無國有土地使用權證，正以作價出資方式申請該證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團獲得相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有和使用該空地，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，貴集團有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地。
6. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，
- a) 貴集團的部分在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為29,315.61平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- b) 關於在建物業的一部分(其規劃總建築面積約為577.98平方米)，已獲相關劃撥性質的土地使用權，貴集團已經獲得相關的在建施工許可。該部分在建物業通過竣工驗收之後，貴集團申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
- c) 至於餘下的物業，貴集團尚未獲得國有土地使用權證及／或必要的施工工程許可證。無法確定該建築工程是否合法開工。
7. 對於附註1(b)、2至5、6(b)以及6(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。然而，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣196,470,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
8. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
9. 根據189項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為80,436平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年1月10日至2021年5月31日，現時的年租金合計約為人民幣6,485,609元。在估值日，與該物業相關的5項租賃協議(總出租面積約為888平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
25.	貴公司西藏自治區分行多項位於中國西藏自治區及四川省的物業	該等物業包括1985年至2010年間各個階段落成的505項商業物業，166項住宅物業以及16項附屬物業(共687項)。 該等物業的總建築面積約為495,477.45平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>344,520.37</td></tr><tr><td>住宅</td><td>140,959.04</td></tr><tr><td>附屬</td><td>9,998.04</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>495,477.45</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括4塊空置土地(總地盤面積約為15,484.5平方米)，以及31幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為27,994平方米，計劃於2010年3月及2010年10月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	344,520.37	住宅	140,959.04	附屬	9,998.04	總計：.....	495,477.45	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業除外。	840,741,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	344,520.37													
住宅	140,959.04													
附屬	9,998.04													
總計：.....	495,477.45													

附註：

1. 至於該等物業下的673項以及3塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- a) 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有661項(總建築面積約440,975.85平方米)，以及3塊空置土地(總地盤面積約為12,684.5平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - b) 以劃撥方式取得土地使用權的12項物業，該等物業的總建築面積約為37,321.93平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下餘下的14項(總建築面積約為17,179.67平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得房屋所有權證，但未取得適當的土地使用權證。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：
- a) 作價出資土地上的物業共有8項，總建築面積約為15,235.94平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
 - b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
3. 1塊空置土地(地盤面積約為2,800平方米)並未獲得適當的土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的土地使用權證尚未確定。

4. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：
 - (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為14,761.97平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團尚未獲得國有的土地使用權證及／或必要在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
5. 對於附註1(b)、2、3和4(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣166,976,000元（假設已取得該等物業的一切相關業權證書，且該等物業可以自由轉讓）。
6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
26.	貴公司陝西省分行多項位於中國陝西省的物業	該等物業包括1966年至2010年間各個階段落成的710項商業物業，69項住宅物業以及181項附屬物業(共960項)。 該等物業的總建築面積約為709,479.7平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>595,747.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>38,954.17</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>74,777.63</td> </tr> <tr> <td>總計：.....</td> <td>709,479.70</td> </tr> </table> 在估值日該等物業還包括8塊空置土地(總地盤面積約為28,094.33平方米)，以及12幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為28,943.63平方米，計劃於2010年4月及2011年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	595,747.90	住宅	38,954.17	附屬	74,777.63	總計：.....	709,479.70	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註9)。	1,485,061,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	595,747.90													
住宅	38,954.17													
附屬	74,777.63													
總計：.....	709,479.70													

附註：

1. 至於該等物業下的872項以及7塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有865項(總建築面積約在647,958.25平方米)，及5塊空置土地(總地盤面積約為11,404.33平方米)以出讓或作價出資方式取得。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的7項物業，該等物業的總建築面積約為2,779.14平方米及2塊空置土地，總地盤面積約為16,008.3平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的10項(總建築面積約為6,045.59平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的56項(總建築面積約為34,069.27平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有26項，總建築面積約為14,770.19平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團

擁有合法權利佔有、使用 and 租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的22項(總建築面積約為18,627.45平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

5. 現有1塊空置土地(地盤面積約為681.7平方米)並無國有土地使用權證，正以作價出資方式申請該證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團獲得相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有和使用該土地，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該土地。

6. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為19,068.55平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

- (b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

7. 對於附註1(b)、2至5以及6(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣240,488,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

8. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

9. 根據75項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為36,123平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年12月31日到2015年9月30日，現時的年租金合計約為人民幣8,679,446元。在估值日，與該物業相關的6項租賃協議(總出租面積約為1,917平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
27.	貴公司甘肅省分行多項位於中國甘肅省的物業	該等物業包括1979年和2010年間各個階段落成的553項商業物業，37項住宅物業以及124項附屬物業(共714項)。 該等物業的總建築面積約為505,184.78平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>456,904.57</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,409.87</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>42,870.34</td> </tr> <tr> <td>總計：.....</td> <td>505,184.78</td> </tr> </table> 在估值日該等物業還包括45塊空置土地(總地盤面積約為43,024.2平方米)，以及10幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為24,281.96平方米，計劃於2010年5月及2011年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	456,904.57	住宅	5,409.87	附屬	42,870.34	總計：.....	505,184.78	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,093,353,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	456,904.57													
住宅	5,409.87													
附屬	42,870.34													
總計：.....	505,184.78													

附註：

1. 至於該等物業下的691項以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資方式取得土地使用權的物業共有691項(總建築面積約為481,176.23平方米)以及43塊空置土地(總地盤面積約為41,461.15平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得相關土地使用權的2塊空置土地，該等物業的總地盤面積約為1,563.05平方米。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的1項(建築面積約為323平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權利為出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的10項(總建築面積約為18,625.29平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 至於該等物業下餘下的12項(總建築面積約為5,060.26平方米)，均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：
- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為8,514.9平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 至於餘下的物業，貴集團尚未取得國有土地使用權證和／或必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
6. 至於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣143,673,000元（假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓）。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據20項租賃協議，該物業的一部分（總出租面積約為14,970平方米）按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年4月30日到2017年10月17日，現時的年租金合計約為人民幣1,682,411元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元 427,677,000										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
28.	貴公司青海省分行多項位於中國青海省的物業	該等物業包括1976年至2009年間各個階段落成的192項商業物業，7項住宅物業以及29項附屬物業(共228項)。 該等物業的總建築面積約為154,722.97平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>143,650.63</td></tr><tr><td>住宅</td><td>2,745.73</td></tr><tr><td>附屬</td><td>8,326.61</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>154,722.97</td></tr></table> 於估值日該等物業還包括9幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為5,619.03平方米，計劃於2010年3月及2010年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	143,650.63	住宅	2,745.73	附屬	8,326.61	總計：.....	154,722.97	該等物業目前由貴集團估用，作為商業、住宅和附屬用途。於估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	
用途	建築面積 (平方米)													
商用	143,650.63													
住宅	2,745.73													
附屬	8,326.61													
總計：.....	154,722.97													

附註：

1. 至於該等物業下的217項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有215項(總建築面積約151,004.34平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的2項物業，該等物業的總建築面積約為297.17平方米。貴集團有合法權利佔有或使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的4項(總建築面積約為694.64平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 該等物業下餘下的7項(總建築面積約為2,726.82平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

4. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為5,529.03平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

- (b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
5. 對於附註1(b)、2、3以及4(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣16,424,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
6. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據29項租賃協議，該等物業中的一部分(總出租面積約為4,409平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年3月31日到2014年4月30日，現時的年租金合計約為人民幣1,471,598元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
29.	貴公司寧夏自治區分行多項位於中國寧夏回族自治區的物業	該等物業包括1978年至2009年間各個階段落成的300項商業物業，54項住宅物業以及66項附屬物業(共420項)。 該等物業的總建築面積約為184,140.08平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>160,703.95</td></tr><tr><td>住宅</td><td>7,636.05</td></tr><tr><td>附屬</td><td>15,800.08</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>184,140.08</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括2幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為3,050平方米，計劃於2010年8月至2010年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	160,703.95	住宅	7,636.05	附屬	15,800.08	總計：.....	184,140.08	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	472,010,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	160,703.95													
住宅	7,636.05													
附屬	15,800.08													
總計：.....	184,140.08													

附註：

1. 至於該等物業下的409項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有395項(總建築面積約173,573.7平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的14項物業，該等物業的總建築面積約為9,187.51平方米。貴集團有合法權利佔有和使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的2項(總建築面積約為90平方米)，貴集團已經以農行的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利或出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的8項(總建築面積約為1,152.87平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的1項(建築面積約為136平方米)均未取得國有土地使用權證和房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權和土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：
- (a) 貴集團的一項在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為750平方米。貴集團在這些在建物業竣工並通過驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 關於在建物業的其餘部分，貴集團尚未獲得適當的國有土地使用權證和相關的在建施工許可。尚未確定該建築工程是否合法開工。
6. 對於附註1(b)、2至4和5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣22,123,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
8. 根據48項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為4,200平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年3月31日到2014年7月27日，現時的年租金合計約為人民幣1,248,164元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值										
				人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
30.	貴公司新疆自治區分行多項位於中國新疆維吾爾自治區的物業	該等物業包括1977年至2010年間各個階段落成的396項商業物業，58項住宅物業以及84項附屬物業(共538項)。 該等物業的總建築面積約為452,804.37平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>382,622.04</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>10,900.91</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>59,281.42</td> </tr> <tr> <td>總計：.....</td> <td>452,804.37</td> </tr> </table> 在估值日該等物業還包括10塊空置土地(總地盤面積約為55,480.15平方米)，以及14幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為27,351.59平方米，計劃於2010年5月至2011年11月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	382,622.04	住宅	10,900.91	附屬	59,281.42	總計：.....	452,804.37	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註8)。	1,072,242,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	382,622.04													
住宅	10,900.91													
附屬	59,281.42													
總計：.....	452,804.37													

附註：

1. 至於該等物業下的503項以及9塊空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有494項(總建築面積約437,758.43平方米)，以及8塊空置土地(總地盤面積約31,918.69平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的9項物業(總建築面積約為4,130.87平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約20,024.46平方米)。貴集團有合法權利佔有或使用這些物業。在取得出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的6項(總建築面積約為2,801.91平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關的土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為劃撥權利、出讓權利或作價出資權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證(就劃撥土地而言)後，可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的6項(總建築面積約為1,009.2平方米)，貴集團已經以貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團有權佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的23項(總建築面積約為7,103.96平方米)以及1塊空置土地(地盤面積約為3,537平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

5. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：

(a) 貴集團的某些在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為19,746.12平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

(b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團尚未獲得國有土地使用權證和／或必須的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。

6. 對於附註1(b)、2至4以及5(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣70,064,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書並且該等物業可以自由轉讓)。

7. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

8. 根據42項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為23,739平方米)，按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年12月31日至2015年4月14日，現時的年租金合計約為人民幣1,963,969元。在估值日，與該物業相關的6項租賃協議(總出租面積約為4,167平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
31.	貴公司重慶市分行多項位於中國重慶市的物業	該等物業包括1975年至2010年間各個階段落成的695項商業物業，50項住宅物業以及43項附屬物業(共788項)。 該等物業的總建築面積約為594,733.48平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>530,783.53</td></tr><tr><td>住宅</td><td>23,448.68</td></tr><tr><td>附屬</td><td>40,501.27</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>594,733.48</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括6塊空置土地(總地盤面積約為4,241.3平方米)，以及5幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為71,270.68平方米，計劃於2010年6月和2012年6月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	530,783.53	住宅	23,448.68	附屬	40,501.27	總計：.....	594,733.48	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。估值日仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	1,822,824,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	530,783.53													
住宅	23,448.68													
附屬	40,501.27													
總計：.....	594,733.48													

附註：

1. 至於該等物業下的769項以及空置土地，貴集團已經以貴公司的名義取得相關的房地產業權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 以出讓或作價出資方式取得土地使用權的物業共有756項(總建築面積約為568,044.14平方米)，以及空置土地。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的13項物業(總建築面積約為13,506.35平方米)。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
2. 至於該等物業下的3項(總建築面積約為891.27平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得相關房屋所有權證，但未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 該等物業下餘下的16項(總建築面積約為12,291.72平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權證尚未確定。

4. 根據 貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：
- (a) 貴集團的部分在建物業已經取得國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為6,079.68平方米。 貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房地產業權證並無實質性法律障礙。
 - (b) 關於在建物業的其餘部分， 貴集團已經獲得相關國有土地使用權證，但是未取得必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
5. 對於附註1(b)、2、3以及4(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣365,753,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書，並且該等物業可以自由轉讓)。
6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據81項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約31,476平方米)，按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2007年6月30日至2019年3月5日，現時的年租金合計約為人民幣1,985,944元。在估值日，與該物業相關的8項租賃協議(總出租面積約為548平方米)已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
32.	貴公司新疆生產建設兵團分行多項位於中國新疆維吾爾自治區的物業	該等物業包括1976年至2010年間各個階段落成的254項商業物業，42項住宅物業以及22項附屬物業(共318項)。 該等物業的總建築面積約為258,845.18平方米。每項用途詳情如下： <table> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>240,880.05</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>11,774.52</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>6,190.61</td> </tr> <tr> <td>總計：.....</td> <td>258,845.18</td> </tr> </table> 在估值日該等物業還包括1塊空置土地(地盤面積約為1,593平方米)，以及13幢正在興建的樓宇(「在建物業」)。在建物業的總規劃建築面積約為14,311.22平方米，計劃於2010年5月至2010年12月之間落成。	用途	建築面積 (平方米)	商用	240,880.05	住宅	11,774.52	附屬	6,190.61	總計：.....	258,845.18	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途，仍在興建的物業以及部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	732,184,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	240,880.05													
住宅	11,774.52													
附屬	6,190.61													
總計：.....	258,845.18													

附註：

1. 至於該等物業下的310項(總建築面積約為253,240.71平方米)以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的1項(建築面積約為1,623.22平方米)的物業，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關房屋所有權證，但未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，該物業位於作價出資土地上。但該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔用、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 該等物業下餘下的7項(總建築面積約為3,981.25平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團尚未確定是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證。

4. 根據貴公司中國法律顧問關於該在建物業的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 貴集團的部分在建物業已經取得了國有土地使用權證以及相關的在建施工許可，在建物業總規劃建築面積約為2,399.7平方米。貴集團在這些在建物業通過竣工驗收後，申請相關的房屋所有權證並無實質性法律障礙。

- (b) 關於在建物業的一部分(規劃總建築面積約為558.22平方米)，相關作價出資的國有土地使用權證正在申請中，貴集團已經獲得相關的在建施工許可。該部分在建物業竣工並通過驗收之後，貴集團申請相關的房屋使用權證並無實質性法律障礙。
- (c) 關於在建物業的其餘部分，貴集團尚未獲得國有的土地使用權證和／或必要的在建施工許可。無法確定該建築工程是否合法開工。
5. 對於附註2、3、4(b)以及4(c)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣39,891,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書，並且該等物業可以自由轉讓)。
6. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據9項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約3,481平方米)，按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年5月16日至2017年5月31日，現時的年租金合計約為人民幣588,400元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
33.	貴公司大連市分行多項位於中國遼寧省大連市的物業	該等物業包括1979年至2008年間各個階段落成的159項商業物業，12項住宅物業以及35項附屬物業(共206項)。 該等物業的總建築面積約為193,180.3平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>174,136.45</td></tr><tr><td>住宅</td><td>1,071.20</td></tr><tr><td>附屬</td><td>17,972.65</td></tr><tr><td>總計：</td><td>193,180.30</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商用	174,136.45	住宅	1,071.20	附屬	17,972.65	總計：	193,180.30	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	1,271,870,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	174,136.45													
住宅	1,071.20													
附屬	17,972.65													
總計：	193,180.30													

附註：

1. 至於該等物業下的194項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 以出讓、作價出資或租賃國家方式取得土地使用權的物業共有187項(總建築面積約170,280.1平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 以劃撥方式取得土地使用權的7項物業，該等物業的總建築面積約為16,828.77平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國家土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的1項(建築面積約為279平方米)，貴集團已經以貴公司的名義獲得相關土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的7項(總建築面積約為2,894.88平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中主要包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業有1項，建築面積約為588.43平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的4項(總建築面積約為2,897.55平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，尚未確定貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證。

5. 對於附註1(b)、2到4中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣99,894,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書，並且該等物業可以自由轉讓)。

6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據7項租賃協議，該等物業中的一部分(總出租面積約8,783平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年9月30日至2025年2月1日，現時的年租金合計約為人民幣2,870,000元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
34.	貴公司寧波市分行多項位於中國浙江省寧波市及杭州市的物業	該等物業包括1940年至2009年間各個階段落成的217項商業物業，140項住宅物業以及35項附屬物業(共392項)。 該等物業的總建築面積約為297,979.78平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>272,290.02</td></tr><tr><td>住宅</td><td>13,366.77</td></tr><tr><td>附屬</td><td>12,322.99</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>297,979.78</td></tr></table> 在估值日該等物業還包括1塊空置土地(地盤面積約為1,023.5平方米)。	用途	建築面積 (平方米)	商用	272,290.02	住宅	13,366.77	附屬	12,322.99	總計：.....	297,979.78	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註7)。	1,758,024,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	272,290.02													
住宅	13,366.77													
附屬	12,322.99													
總計：.....	297,979.78													

附註：

1. 至於該等物業下的380項(總建築面積約為272,873.48平方米)以及空置土地，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的2項(總建築面積約為13,136.4平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義獲得土地使用權證，但未取得適當的房屋所有權證。相關土地使用權為出讓權利。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。貴集團在獲得相關的房屋所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下的5項(總建築面積約為8,496.87平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有3項，總建築面積約為8,086平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

4. 該等物業下餘下的5項(總建築面積約為3,473.03平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權證或土地使用權證尚未確定。

5. 至於附註2到4中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣161,117,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

6. 根據 貴公司中國法律顧問的意見， 貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如 貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業， 貴集團可以找到替代物業以維持 貴集團的運營，而該等遷移不會對 貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
7. 根據76項租賃協議，該等物業中的一部分(總出租面積約為7,785平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年3月31日至2013年3月15日，現時的年租金合計約為人民幣2,700,135元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
				人民幣元
35.	貴公司廈門市分行多項位於中國福建省廈門市的物業	該等物業包括1980年至2009年間各個階段落成的84項商業物業，24項住宅物業以及17項附屬物業(共125項)。 該等物業的總建築面積約為96,630.45平方米，用作各類用途的物業詳情如下：	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註5)。	737,136,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		商用	77,929.09	
		住宅	2,535.04	
		附屬	16,166.32	
		總計：.....	96,630.45	

附註：

1. 至於該等物業下的119項(總建築面積約為91,293.18平方米)，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下餘下的其中6項(總建築面積約為5,337.27平方米)，均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

3. 對於附註2中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣83,686,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

4. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

5. 根據10項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為4,464平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年8月29日至2012年10月30日，現時的年租金合計約為人民幣1,628,995元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
36.	貴公司青島市分行多項位於中國山東省青島市的物業	該等物業包括1977年至2009年間各個階段落成的195項商業物業，27項住宅物業以及30項附屬物業(共252項)。 該等物業的總建築面積約為217,064.64平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>210,603.12</td></tr><tr><td>住宅</td><td>2,506.95</td></tr><tr><td>附屬</td><td>3,954.57</td></tr><tr><td>總計：</td><td>217,064.64</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商用	210,603.12	住宅	2,506.95	附屬	3,954.57	總計：	217,064.64	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註6)。	1,206,952,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	210,603.12													
住宅	2,506.95													
附屬	3,954.57													
總計：	217,064.64													

附註：

1. 至於該等物業下的234項(總建築面積約為196,791.94平方米)，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證、房地產權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的5項(總建築面積約為8,105.68平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得相關的房屋所有權證，但未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2項，總建築面積約為1,978.02平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團獲得該等物業相關的國有土地使用權證不會有實質性法律障礙。貴集團擁有合法權利佔有、使用和租賃該等物業，在獲得作價出資性質的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 至於餘下的物業，貴集團有合法權利佔有和使用，在獲得相關國有土地使用所有權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 至於該等物業下餘下的13項(總建築面積約為12,167.02平方米)，均未取得國有土地使用權或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

4. 對於附註2和3中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣117,100,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

5. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

6. 根據7項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為1,123平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年4月22日至2013年8月16日，現時的年租金合計約為人民幣203,600元。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
37.	貴公司深圳市分行多項位於中國廣東省深圳市的物業	該等物業包括1980年至2007年間各個階段落成的134項商業物業，307項住宅物業以及30項附屬物業(共471項)。 該等物業的總建築面積約為209,282.4平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>149,530.27</td></tr><tr><td>住宅</td><td>38,545.99</td></tr><tr><td>附屬</td><td>21,206.14</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>209,282.40</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商用	149,530.27	住宅	38,545.99	附屬	21,206.14	總計：.....	209,282.40	該等物業目前由貴集團佔用，作為商業、住宅和附屬用途。部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註5)。	1,376,454,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	149,530.27													
住宅	38,545.99													
附屬	21,206.14													
總計：.....	209,282.40													

附註：

1. 至於該等物業下的442項(總建築面積約為138,841.78平方米)，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房地產業權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利或作價出資權利。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下餘下的29項(總建築面積約為70,440.62平方米)，均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 作價出資土地上的物業共有2處，總建築面積約為27,287.56平方米。但是，該等物業的相關土地使用權證正在申請中。貴集團可佔有、使用和租賃該等物業，在獲得相關的房屋所有權證和作價出資土地的國有土地使用權證後，有權轉讓、抵押或以其他方式處置該等物業。
- (b) 對於餘下的物業，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。
3. 對於附註2中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣834,438,000元(假設已取得該等物業的一切有效的業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。
4. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。
5. 根據440項租賃協議，該等物業的一部分(總出租面積約為16,456平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2009年9月30日至2016年7月30日，現時的年租金合計約為人民幣3,326,296元。在估值日，與該物業相關的3項租賃協議(總出租面積約為615平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元
38.	貴公司武漢培訓基地多項位於中國湖北省武漢市的物業	該等物業包括1985年至1997年間各個階段落成的9項培訓及附屬物業。 該等物業的總建築面積約為38,250.5平方米。	該等物業目前由貴集團佔用，作為培訓用途。	151,538,000

附註：

貴集團已經以貴公司的名義獲得相關房屋所有權證和土地使用權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為出讓權利，貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日
				現況下的資本值 人民幣元
39.	貴公司天津培訓基地多項位於中國天津市南開區衛津南路88號的物業	該等物業包括1984年至1996年間各個階段落成7項培訓及附屬物業。 該等物業的總建築面積約為29,101.07平方米。	該等物業目前由貴集團佔用，作為培訓用途。部分現時出租給第三方的物業除外(請參閱附註2)。	128,058,000

附註：

- 貴集團已經以貴公司的名義獲得了相關的房地產業權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權利為出讓權。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。
- 根據一項租賃協議，該物業的一部分(出租面積約為450平方米)租賃給第三方，租期為1年，截至2011年1月31日到期，年租金約為人民幣600,000元。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日
				現況下的資本值 人民幣元
40.	貴公司長春培訓基地多項位於中國吉林省長春市朝陽區前進大街的物業	該等物業包括1987年至2004年各階段建成的17項培訓及附屬物業。 該等物業的總建築面積約為42,402.82平方米。	該等物業現在由貴集團佔用，作為培訓用途。	136,172,000

附註：

- 貴集團以貴公司名義已獲得與這些物業相關的房屋所有權證和土地使用權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，相關的土地使用權為出讓權利，貴集團擁有合法權利佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等物業。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日
				現況下的資本值 人民幣元
41.	貴公司上海票據貼現營業部多項位於中國上海市浦東新區商城路341號紫光大廈的物業	該等物業包括1998年完工的25層寫字樓中第9、10、17和19層的8個辦公物業。 該等物業的總建築面積約為1,095.6平方米。	該等物業目前由貴集團佔用，作辦公用途。	14,369,000

附註：

貴集團以貴公司名義已獲得與這些物業相關的房地產業權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，相關的土地使用權為出讓權利，貴集團擁有合法權利佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等物業。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日
				現況下的資本值 人民幣元
42.	貴公司上海數據中心多項位於中國上海市浦東新區凌河路777弄金橋一方(雅苑)的物業	該等物業包括2005年完工的住宅開發項目金橋一方(雅苑)14幢7層住宅中的194項住宅物業。 該等物業的總建築面積約為19,760.66平方米。	該等物業目前由貴集團佔用，作居住用途。	381,098,000

附註：

貴集團以貴公司名義已獲得與這些物業相關的房地產業權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，相關的土地使用權為出讓權利，貴集團擁有合法權利佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等物業。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
				人民幣元
43.	貴公司北京紅螺園培訓基地多項位於中國北京市的物業	該等物業包括1992年至2007年間各個階段建成，名為北京紅螺園基地和銀龍苑賓館的36項商業和附屬物業。	該等物業由貴集團佔用，作酒店和輔助用途。	549,957,000
		該等物業的總建築面積約為47,521.94平方米。		

附註：

- 貴集團以中國農業銀行（貴公司的前身「農行」）或貴公司名義取得該等物業相關的房屋所有權證和土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- 以出讓和租賃國家方式取得相關土地使用權的物業共有34項（總建築面積約46,764.68平方米）。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
 - 以劃撥方式取得土地使用權的2項物業（總建築面積約為757.26平方米），貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後，貴集團可進行轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
- 對於附註1(b)中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣32,568,000元（假設已取得該等物業的一切相關業權證書，且該等物業可以自由轉讓）。
 - 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
				人民幣元
44.	貴公司京川賓館多項位於中國四川省成都市青羊區1環路西一段第144號的物業	該等物業包括1987年至1999年間各個階段建成的6項酒店和附屬物業。 該等物業的總建築面積約為30,095.82平方米。	該等物業現在由貴集團佔用，作酒店用途，部分現時出租給各方的物業除外(請參閱附註5)。	無商業價值

附註：

1. 該等物業下的4項(總建築面積約為14,788.54平方米)已取得相關的房屋所有權證和土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，相關土地使用權為劃撥權利，貴集團可佔有並使用該等物業。在獲得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業餘下未取得適當的房屋所有權證的2項(總建築面積約為15,307.28平方米)，也坐落於附註1中所提到的土地上。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團可佔有並使用該等物業。在獲得相關房屋所有權證和出讓或租賃國家性質的國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣78,523,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

4. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

5. 根據47項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為8,265平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年2月7日至2020年11月1日，現時的年租金合計約為人民幣3,786,938元。在估值日，與該物業相關的2項租賃協議(總出租面積約為120平方米)已屆滿，根據貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。

估值證書

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	估用詳情											
45.	貴公司總部多項位於中國北京市的物業	該等物業包括1984年至2009年間的各個階段落成的7項商業物業，130項住宅物業以及7項附屬物業(共144項)。 該等物業的總建築面積約為197,989.03平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>172,041.83</td></tr><tr><td>住宅</td><td>23,755.36</td></tr><tr><td>附屬</td><td>2,191.84</td></tr><tr><td>總計：</td><td>197,989.03</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商用	172,041.83	住宅	23,755.36	附屬	2,191.84	總計：	197,989.03	該等物業目前由貴集團佔用，作商業、住宅和附屬用途。	449,313,000
用途	建築面積 (平方米)													
商用	172,041.83													
住宅	23,755.36													
附屬	2,191.84													
總計：	197,989.03													

附註：

1. 至於該等物業下的25項，貴集團已經以中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)或貴公司的名義取得相關房屋所有權證以及土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (a) 以出讓方式取得相關土地使用權的24項物業(總建築面積約為20,201.32平方米)。貴集團有合法權利佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

- (b) 以劃撥方式取得相關土地使用權的1項物業，建築面積約為29,239平方米。貴集團有合法權利佔有和使用該等物業。在取得出讓或租賃國家性質的相關國有土地使用權證後，貴集團可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

2. 至於該等物業下的63項(總建築面積約為125,539.5平方米)，貴集團已經以農行或貴公司的名義取得了相關的房屋所有權證，但是未取得適當的土地使用權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團有權利佔有和使用該等物業，在獲得相關國有土地使用權證後，可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業。

3. 該等物業下餘下的56項(總建築面積約為23,009.21平方米)均未取得國有土地使用權證或房屋所有權證。

根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團是否已經合法獲得該等物業的房屋所有權或土地使用權尚未確定。

4. 對於附註1(b)、2及3中提及的物業，由於尚未取得完善的業權證書及根據相關法律意見，我們並未給予該等物業任何的商業價值。但是，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的總資本值應為人民幣4,483,615,000元(假設已取得該等物業的一切有效業權證書，且該等物業可以自由轉讓)。

5. 根據貴公司中國法律顧問的意見，貴集團正申請將業權證書的註冊名稱轉為其現時名稱。申請工作並無實質性法律障礙。此外，如貴公司所述，如果由於業權瑕疵而必須遷出該等物業，貴集團可以找到替代物業以維持貴集團的運營，而該等遷移不會對貴集團的經營和財務狀況帶來重大不利影響。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港和新加坡擁有及佔用的物業權益

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元								
序號	物業	概況及年期	佔用詳情									
46.	位於香港和新加坡的55項物業。	該等物業包括1959年和1994期間各個階段建成的16項商業物業和39項住宅物業(共55項)。 該等物業的總建築面積約為9,057.42平方米。各類用途物業之總面積列示如下：	該等物業目前由貴集團佔用，作商業和住宅用途，部分出租給各方的物業除外。	766,914,000								
		<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>6,422.15</td></tr><tr><td>住宅</td><td>2,635.27</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>9,057.42</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商用	6,422.15	住宅	2,635.27	總計：.....	9,057.42		
用途	總建築面積 (平方米)											
商用	6,422.15											
住宅	2,635.27											
總計：.....	9,057.42											

附註：

1. 香港和新加坡物業的註冊業主為 貴公司或 貴公司的附屬公司。
2. 根據25項租賃協議，該物業的一部分(總出租面積約為2,952平方米)按不同的租期租賃予其他方，屆滿日為2010年5月31日到2012年6月5日，現時的年租金合計約為人民幣7,788,516元。
3. 在估值時，我們採用的匯率為1港元=人民幣0.8792元、1新加坡元=人民幣4.8731元，前述匯率近似於估值日的匯率。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

				於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元										
序號	物業	概況及年期	佔用詳情											
47.	位於中國的多項租賃物業	該等物業包括1928年至2010年期間各個階段建成的7,567項商業物業，458項住宅物業以及135項附屬物業(共8,160項)。 該等物業的總租賃面積約為2,171,145.8平方米，用作各類用途的物業詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>租賃面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商用</td><td>2,090,822.55</td></tr><tr><td>住宅</td><td>52,072.64</td></tr><tr><td>附屬</td><td>28,250.61</td></tr><tr><td>總計：.....</td><td>2,171,145.80</td></tr></table> 各方按照不同年期租賃給 貴集團的物業年租金合計約為人民幣1,781,102,610元。	用途	租賃面積 (平方米)	商用	2,090,822.55	住宅	52,072.64	附屬	28,250.61	總計：.....	2,171,145.80	該等物業於估值日由 貴集團佔用，作為商業、住宅及附屬用途。	無商業價值
用途	租賃面積 (平方米)													
商用	2,090,822.55													
住宅	52,072.64													
附屬	28,250.61													
總計：.....	2,171,145.80													

附註：

- 根據 貴集團或中國農業銀行(貴公司的前身「農行」)與各方簽訂的租賃協議，8,160項物業(總租賃面積約為2,171,145.8平方米)按照不同年期租賃給 貴集團，到期日為2006年12月31日到2094年7月1日(除該等物業的一部分，其租期不確定)，年租金合計約為人民幣1,781,102,610元，作為商業、住宅和附屬用途。在估值日，296項物業(總租賃面積約為57,510.37平方米)的租賃協議已屆滿，根據 貴公司的建議該等租賃協議目前正在續訂中。
- 上述物業中的3,399項，總租賃面積約為1,024,023.61平方米，其出租人已向 貴集團提供房屋所有權證、房地產權證或物業所有人轉租許可。
根據 貴公司中國法律顧問的意見，出租人有權出租該類物業，租賃協議均為合法有效。
- 對於其餘4,761項物業，出租人未向 貴集團提供相關房屋所有權證、房地產權證或物業業主轉租許可。在這類物業中，2,313項物業(總租賃面積約為582,318.34平方米)的出租人已向 貴集團提供對該等租賃物業因業權瑕疵引起的所有損失承擔補償的確認書。
根據 貴公司中國法律顧問的意見，出租方未能提供房屋所有權證、房地產權證或房屋所有權人同意函，如第三方提出異議，則可能產生 貴集團無法繼續承租該等物業的風險。但是， 貴集團可根據租賃協議及／或確認書向出租人申索任何損失。
- 與8,160項物業中537項相關的租賃協議(總租賃面積約為188,458.16平方米)已在政府機構註冊。
根據 貴公司中國法律顧問的意見，如不進行租賃註冊將不會影響物業租賃協議的效力。
- 貴公司確認，如果無法繼續租用該等物業， 貴集團可以找到其他可替代的合法租用物業或為 貴集團所有的物業，這將不會對 貴集團的經營和財務狀況產生重大不利影響。

估值證書

第四類 — 貴集團在香港和境外國家租用及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元
48.	位於香港、東京、倫敦、紐約、首爾、悉尼和法蘭克福的10項租賃物業。	該等物業包括1939年至2009年間各個階段建成的9個辦公單位和1個泊車位。 該類物業的總建築面積約為2,636.17平方米。	該等物業目前由貴集團佔用，作辦公和附屬用途。	無商業價值

附註：

- 各方按照各種租期租賃予貴集團的物業現行年均租金合計約人民幣21,992,184元。
- 在估值時，我們採用的匯率為1港元兌人民幣0.8792元、100日圓兌人民幣7.3421元、1英鎊兌人民幣10.2978元、1美元兌人民幣6.8263元、100韓圓兌人民幣0.5893元、1澳元兌人民幣6.2472元、1歐元兌人民幣9.1588元，前述匯率近似於估值日的匯率。

估值證書

第五類 — 貴集團在中國訂約收購的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值 人民幣元
49.	位於中國的多項物業	該等物業包括1990年至2013年期間建成或將要建成的374處商業和住宅物業。總建築面積約為684,695.68平方米。	該等物業於估值日為空置狀態或正處於施工當中。	無商業價值

附註：

- 貴集團已與各房地產開發商或第三方簽訂了多份銷售和購買協議，購買374項物業，總建築面積約為684,695.68平方米。物業總價約為人民幣12,981,019,761元。
- 於評估日，物業的產權未歸屬於貴集團。因此，我們認為該等物業並無商業價值。然而，供參考用途，假設該等物業屬已建成，貴集團已取得有關業權證書，且貴集團有權轉讓或抵押該等物業，我們認為該等物業於估值日的總資本值為人民幣13,046,000,000元。
- 貴集團告知，於估值日貴集團已為購買該等物業支付了總額約為人民幣11,743,167,380元的費用。
- 根據貴公司中國法律顧問的意見，購買該等物業的相關協議並無違反中國產權轉讓相關規定。在支付合同價款後，貴集團獲得該等物業的房屋產權和相關土地使用權不存在實質性法律障礙。