

以下是獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團的物業權益於2006年8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。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

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

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中國工商銀行股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（合稱「貴集團」）的物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，以及取得我們認為必需的其他資料，以就該等物業權益於2006年8月31日（「估值日」）的資本值向閣下提供我們的意見。

我們將貴集團的物業權益分為6大分類及44個次分類，而第一類（次分類第1至39項）物業乃根據其所屬分行劃分。其餘物業乃根據貴集團物業的性質或位置而劃分。

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權益經過適當市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

土地

中國沒有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。土地由國家無償「劃撥」給指定的使用者（通常是國有企業）且土地使用期無限

制(「劃撥土地」)，但土地使用者亦不能以任何方式將土地轉讓給其他方。因此，在對該等土地進行估值時，我們將按照該等土地不擁有「任何商業價值」處理。

1995年1月，《中華人民共和國城市房地產管理法》開始實施。該法律加強了先前的法規，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」後可轉讓、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基準地價(經定期檢討)為基礎。該土地的估值可以參照各地的基準地價以及市場價格確定。

在特殊情況下，某些國有企業佔用的劃撥土地，可由國家酌情投入企業作為資本投資，以註冊成立為股份公司以換取股份。我們將該等土地稱為「作價出資土地」。於注資後，特定年期的作價出資土地的土地使用權將由股份公司持有，該股份公司並獲授有關的新土地使用權證。該股份公司可根據中國有關出讓土地使用權的相關土地法規及法律以出讓、租賃或抵押土地。

我們對第一及第三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況及可即時交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

在對貴集團現時仍在發展中的第二類物業權益進行估值時，我們假設其將根據貴集團給予我們的最新發展建議書發展及竣工。於達致我們的估值意見時，我們已將於估值日有關建造階段的建築成本及專業費用、餘下以完成發展的成本及費用計算在內。

基於貴集團第四類於中國訂約購買的物業權益於估值日尚未轉讓予貴集團，故此我們並未給予該等物業權益任何商業價值。

基於貴集團第五及第六類租用的物業權益屬於短期租約或禁止轉讓、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。

於估值日期，貴集團於中國持有25,393項物業，總建築面積約為25,249,839平方米，其中22,731項為商業物業，2,443項為住宅物業及其餘219項為附屬物業。這些物業位於5,276塊出讓的土地上、11,768塊作價出資土地、275塊行政劃撥的土地上及852塊相關土地使用權證並未取得或土地使用權不詳的土地上。貴集團在中國持有76項在建物業，落成後總建築面積約為686,953平方米。貴集團在香港、澳門和境外國家亦持有31項物業，總建築面積約為14,333平方米，該等物業用作商業及住宅用途。

除上述物業外，貴集團已訂立買賣合同，已購入58項商業物業和住宅物業（總建築面積約為118,938平方米）。由於其中若干購入的物業仍在興建或貴集團於估值日並未全數支付所需款項，使該等物業尚未轉讓給貴集團，因此該等物業的所有權尚未歸屬貴集團，故此我們對該等物業權益進行估值時，並無給予該等物業任何商業價值。

於估值日期，貴集團在中國租用了7,616項物業，其總建築面積約為2,052,642平方米；於香港、澳門和境外國家共租用61項物業，總建築面積約為34,620平方米。該等物業均向獨立第三方租用。

於貴集團在中國持有的22,731項商業物業之中，貴集團已取得其中21,094項物業（總建築面積約為22,785,369平方米）的土地使用權證（「土地使用權證」）及房屋所有權證（「房屋所有權證」）或房地產權證（「房地產權證」，為中國若干城市所用的業權證書，相等於土地使用權證與房屋所有權證的合併。為統一起見，房地產權證於相關估值證書中被視作土地使用權證加上房屋所有權證）。對於餘下的1,637項商業物業（總建築面積約為1,407,114平方米），貴集團尚未取得全部有關業權證書。

於貴集團在中國持有的2,662項住宅物業及其他附屬物業之中，貴集團已取得其中2,498項物業（總建築面積約為918,290平方米）的土地使用權證及房屋所有權證或房地產權證。對於餘下的164項住宅及其他附屬物業（總建築面積約為139,066平方米），貴集團尚未取得全部有關業權證書。

於貴集團在中國持有76項在建物業之中，貴集團已取得其中56項落成後總建築面積約為631,809平方米的物業的土地使用權證及有關建築工程許可證並符合有關法規。餘下20項落成後總建築面積約為55,144平方米的物業，貴集團並未取得有關的土地使用權證及有關建築工程許可證。

在貴集團於中國持有的25,393項物業中，貴集團已通過行政劃撥的方式取得其中464項物業的房屋所有權及有關土地使用權。對於在劃撥土地上的該等物業，貴集團有權使用、佔用該等物業，貴集團於取得該等物業的出讓土地使用權證後，有權轉讓、租賃或抵押該等物業。

貴集團於在中國租用的7,616項物業中，2,387項物業（總建築面積約為732,973平方米）的有關出租方或業主已提供房屋所有權證或房地產權證。對於餘下的5,229項租賃物業，貴集團並未獲提供相關房屋所有權證或房地產權證。當中2,342項物業（總建築面積約為494,079平方米）的出租方已提供確認書，承諾賠償貴集團因欠缺有關物業的合法權力出租物業而引致的一切損失。

我們的估值乃假設賣方在市場出售該等物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮估值的物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無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、限制及支銷。

於評估貴集團持有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3%徵收的條文。

我們對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒布的證券上市規則第5章及第12項應用指引（就已申請並獲准豁免香港聯合交易所有限公司證券上市規則第16項應用指引中第5.01條、5.06條、第19A.27(4)條和第3(a)段的規定除外）；皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價和估值準則》（2003年5月第五版）；以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年1月第一版）的所有規定。

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書內估值報告的估值證書中詳列個別租賃物業的詳情。該項豁免所涵蓋物業權益的概要載於租賃物業的估值概要及估值證書內。

我們在頗大程度上倚賴貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

我們在若干情況下曾獲貴集團提供有關中國物業的業權文件副本，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海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法律顧問一金杜律師事務所（中國）及 Salans（哈薩克斯坦）分別就集團於中國及哈薩克斯坦阿拉木圖物業權益的業權有效性所提供的法律意見。

我們並無進行仔細實地量度，以核實物業地盤面積的準確性，但我們假設交予我們的文件及正式圖則所載的地盤面積均真確無誤。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行任何實地量度。

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。我們並無進行任何結構測量，

惟我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報有關物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而我們亦無就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑貴集團所提供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無遺漏任何重大事實。我們認為已獲得充分資料，以達致知情的意見，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。對第三類物業權益進行估值時，我們所採用的匯率為1新加坡元兌人民幣5.03元、1港元兌人民幣1.02元、1澳門元兌人民幣0.99元及1美元兌人民幣7.94元，與估值日適用之匯率相若。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致
中華人民共和國
北京市
西城區
復興門內大街55號
中國工商銀行股份有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司

董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2006年10月16日

註：彭樂賢為特許測量師，擁有23年中國物業估值經驗及26年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(1) 貴公司安徽省分行多項位於中國安徽省的物業	2,238,120,000
(2) 貴公司北京分行多項位於中國北京市及河北省的物業	1,275,488,000
(3) 貴公司大連分行多項位於中國遼寧省大連市的物業	1,038,479,000
(4) 貴公司重慶分行多項位於中國重慶市的物業	1,420,175,000
(5) 貴公司福建省分行多項位於中國福建省的物業	2,241,662,000
(6) 貴公司甘肅省分行多項位於中國甘肅省的物業	1,046,135,000
(7) 貴公司廣東省分行多項位於中國廣東省的物業	4,771,617,000
(8) 貴公司廣西壯族自治區分行多項位於中國廣西壯族自治區的物業	2,765,972,000
(9) 貴公司廣州分行多項位於中國廣東省的物業	1,800,247,000
(10) 貴公司貴州分行多項位於中國貴州省的物業	1,196,317,000
(11) 貴公司海南省分行多項位於中國海南省的物業	593,895,000
(12) 貴公司河北省分行多項位於中國河北省的物業	3,156,539,000
(13) 貴公司河南省分行多項位於中國河南省的物業	3,102,586,000
(14) 貴公司黑龍江省分行多項位於中國黑龍江省的物業	3,699,001,000
(15) 貴公司湖北省分行多項位於中國湖北省的物業	2,345,925,000
(16) 貴公司湖南省分行多項位於中國湖南省的物業	2,983,282,000

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年
	8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(17) 貴公司吉林省分行多項位於中國吉林省的物業	2,108,031,000
(18) 貴公司江蘇省分行多項位於中國江蘇省及廣東省的物業	5,130,510,000
(19) 貴公司江西省分行多項位於中國江西省的物業	2,182,192,000
(20) 貴公司遼寧省分行多項位於中國遼寧省的物業	3,622,648,000
(21) 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	1,139,223,000
(22) 貴公司寧波分行多項位於中國浙江省寧波市的物業	1,489,564,000
(23) 貴公司寧夏回族自治區分行多項位於中國寧夏回族自治區的物業	322,343,000
(24) 貴公司青島分行多項位於中國山東省青島市的物業	703,607,000
(25) 貴公司青海省分行多項位於中國青海省的物業	352,630,000
(26) 貴公司三峽分行多項位於中國湖北省三峽市的物業	238,300,000
(27) 貴公司山東省分行多項位於中國山東省的物業	3,985,194,000
(28) 貴公司陝西省分行多項位於中國陝西省的物業	1,572,982,000
(29) 貴公司山西省分行多項位於中國山西省的物業	1,799,209,000
(30) 貴公司上海分行多項位於中國上海市及江蘇省的物業	6,467,565,000
(31) 貴公司深圳分行多項位於中國廣東省深圳市及中山市的物業	872,118,000

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(32) 貴公司四川省分行多項位於中國四川省的物業	2,577,892,000
(33) 貴公司蘇州分行多項位於中國江蘇省蘇州市的物業	1,766,301,000
(34) 貴公司天津分行多項位於中國天津市的物業	2,029,193,000
(35) 貴公司廈門分行多項位於中國福建省廈門市的物業	418,826,000
(36) 貴公司新疆維吾爾自治區分行多項位於中國新疆維吾爾自治區及海南省的物業	1,449,895,000
(37) 貴公司雲南省分行多項位於中國雲南省的物業	2,209,190,000
(38) 貴公司浙江省分行多項位於中國浙江省的物業	6,469,636,000
(39) 貴公司總行多項位於中國北京市、上海市、廣東省、山東省、浙江省及吉林省的物業	4,631,132,000
	<hr/>
	小計： 89,213,621,000

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(40) 多項位於中國的正在開發的物業	1,357,058,000
	<hr/>
	小計： 1,357,058,000

第三類 — 貴集團於香港、澳門及境外持有的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團於2006年 8月31日 應佔資本值 人民幣元
(41) 31項位於香港、新加坡、澳門及阿拉木圖的物業	587,568,000	482,635,000
小計：		482,635,000

第四類 — 貴集團於中國訂約購買的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(42) 多項位於中國的物業	無商業價值
小計：	無

第五類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(43) 多項位於中國的物業	無商業價值
小計：	無

第六類 — 貴集團於香港、澳門及境外租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(44) 61項位於阿拉木圖、法蘭克福、香港、倫敦、盧森堡、紐約、悉尼、新加坡、澳門、釜山、莫斯科、首爾及東京的物業	無商業價值
小計：	無

總計：	貴集團 於2006年 8月31日 應佔資本值 人民幣元 91,053,314,000
-----	---

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(1) 貴公司 安徽省分行 多項位於中國 安徽省的物業	該等物業包括主要於1949年至2005 年間落成的779幢商業樓宇或單位、 89個住宅單位以及2個附屬單位。 該等物業的總建築面積約為 749,559.08平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,238,120,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>731,757.36</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>17,729.99</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>71.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>749,559.08</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	731,757.36	住宅	17,729.99	附屬	71.73	總計	749,559.08		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	731,757.36												
住宅	17,729.99												
附屬	71.73												
總計	749,559.08												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的851個物業的房屋所有權證及594份土地使用權證,該等物業的851項(總建築面積約為741,993.29平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及出租具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下19項(總建築面積約為7,565.79平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣21,427,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值										
			人民幣元										
(2) 貴公司北京分行多項位於中國北京市及河北省的物業	<p>該等物業包括主要於1978年至2005年間落成的577幢商業樓宇或單位、7個住宅單位以及1幢附屬樓宇。</p> <p>該等物業的總建築面積約為654,198.90平方米，各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>646,591.80</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,465.30</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>141.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>654,198.90</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	646,591.80	住宅	7,465.30	附屬	141.80	總計	654,198.90	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	1,275,488,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	646,591.80												
住宅	7,465.30												
附屬	141.80												
總計	654,198.90												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的63個物業的房屋所有權證及55份土地使用權證,該等物業的63項(總建築面積約為103,312.86平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證全部均乃有關出讓土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業。
- (2) 至於該等物業餘下522項(總建築面積約為550,886.04平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣4,464,309,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值								
			人民幣元								
(3) 貴公司大連分行 多項位於中國 遼寧省大連市的 物業	<p>該等物業包括主要於1971年至2004年間落成的125幢商業樓宇或單位及1個住宅單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為124,329.12平方米，各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>124,211.89</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>117.23</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>124,329.12</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	124,211.89	住宅	117.23	總計	124,329.12	該等物業現時由貴集團佔用作商業或住宅用途。	1,038,479,000
用途	建築面積 (平方米)										
商業	124,211.89										
住宅	117.23										
總計	124,329.12										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的118個物業的房屋所有權證及107份土地使用權證,該等物業的118項(總建築面積約為115,499.94平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地的使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下8項(總建築面積約為8,829.18平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣136,172,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(4) 貴公司重慶分行 多項位於中國 重慶市的物業	該等物業包括主要於1964年至2004 年間落成的586幢商業樓宇或單位、 86個住宅單位以及11幢附屬樓宇或 單位。 該等物業的總建築面積約為 476,106.45平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,420,175,000
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	商業	440,425.70	
	住宅	27,437.62	
	附屬	8,243.13	
	總計	476,106.45	

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的638個物業的房屋所有權證及606份土地使用權證,該等物業的638項(總建築面積約為457,404.64平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下45項(總建築面積約為18,701.81平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣72,927,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(5) 貴公司 福建省分行 多項位於中國 福建省的物業	該等物業包括主要於1952年至2006 年間落成的745幢商業樓宇或單位、 113個住宅單位以及23幢附屬樓宇或 單位。	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,241,662,000

該等物業的總建築面積約為
726,556.79平方米，各類用途的物業
概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	671,324.13
住宅	50,728.12
附屬	4,504.54
總計	726,556.79

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的821個物業的房屋所有權證及638份土地使用權證,該等物業的821項(總建築面積約為658,532.05平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下60項(總建築面積約為68,024.74平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣364,759,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(6) 貴公司 甘肅省分行 多項位於中國 甘肅省的物業	該等物業包括主要於1964年至2005 年間落成的567幢商業樓宇或單位、 4個住宅單位以及3個附屬單位。 該等物業的總建築面積約為 491,844.74平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,046,135,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>490,434.39</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,328.63</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>81.72</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>491,844.74</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	490,434.39	住宅	1,328.63	附屬	81.72	總計	491,844.74		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	490,434.39												
住宅	1,328.63												
附屬	81.72												
總計	491,844.74												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的537個物業的房屋所有權證及349份土地使用權證,該等物業的537項(總建築面積約為484,686.10平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下37項(總建築面積約為7,158.64平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣67,370,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年								
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元								
(7) 貴公司 廣東省分行 多項位於中國 廣東省的物業	該等物業包括主要於1950年至2005 年間落成的1,231幢商業樓宇或單位 及360個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 1,278,694.39平方米，各類用途的物 業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業或住宅用途。	4,771,617,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,195,651.92</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>83,042.47</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,278,694.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,195,651.92	住宅	83,042.47	總計	1,278,694.39		
用途	建築面積 (平方米)										
商業	1,195,651.92										
住宅	83,042.47										
總計	1,278,694.39										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,404個物業的房屋所有權證及1,212份土地使用權證,該等物業的1,404項(總建築面積約為1,101,730.43平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地的使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下187項(總建築面積約為176,963.96平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣485,384,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值										
			人民幣元										
(8) 貴公司廣西壯族自治區分行多項位於中國廣西壯族自治區的物業	該等物業包括主要於1955年至2006年間落成的692幢商業樓宇、2幢附屬樓宇及367個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為927,591.84平方米，各類用途的物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	2,765,972,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>779,306.91</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>146,878.73</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>1,406.20</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>927,591.84</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	779,306.91	住宅	146,878.73	附屬	1,406.20	總計	927,591.84		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	779,306.91												
住宅	146,878.73												
附屬	1,406.20												
總計	927,591.84												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的971個物業的房屋所有權證及828份土地使用權證,該等物業的971項(總建築面積約為838,884.22平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下90項(總建築面積約為88,707.62平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣337,099,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(9) 貴公司廣州分行 多項位於中國 廣東省的物業	該等物業包括主要於1951年至2004 年間落成的311幢商業樓宇或單位、 58個住宅單位以及19幢附屬樓宇或 單位。 該等物業的總建築面積約為 296,793.49平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,800,247,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>270,137.61</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>11,996.31</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>14,659.57</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>296,793.49</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	270,137.61	住宅	11,996.31	附屬	14,659.57	總計	296,793.49		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	270,137.61												
住宅	11,996.31												
附屬	14,659.57												
總計	296,793.49												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的356個物業的房屋所有權證及343份土地使用權證,該等物業的356項(總建築面積約為258,069.44平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下32項(總建築面積約為38,724.05平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣302,925,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(10) 貴公司貴州分行 多項位於中國 貴州省的物業	該等物業包括主要於1964年至2005 年間落成的439幢商業樓宇或單位、 12個住宅單位以及5幢附屬樓宇或單 位。 該等物業的總建築面積約為 383,284.20平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,196,317,000
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	378,608.24	
	住宅	3,775.77	
	附屬	900.19	
	總計	383,284.20	

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的422個物業的房屋所有權證及304份土地使用權證,該等物業的422項(總建築面積約為369,731.85平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下34項(總建築面積約為13,552.35平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣23,255,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值								
			人民幣元								
(11) 貴公司 海南省分行 多項位於中國 海南省的物業	該等物業包括主要於1955年至2005 年間落成的173幢商業樓宇或單位及 12個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 228,678.80平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業或住宅用途。	593,895,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>221,434.19</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,244.61</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>228,678.80</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	221,434.19	住宅	7,244.61	總計	228,678.80		
用途	建築面積 (平方米)										
商業	221,434.19										
住宅	7,244.61										
總計	228,678.80										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的158個物業的房屋所有權證及136份土地使用權證,該等物業的158項(總建築面積約為201,389.61平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下27項(總建築面積約為27,289.19平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣66,422,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(12) 貴公司 河北省分行 多項位於中國 河北省的物業	該等物業包括主要於1970年至2005 年間落成的930幢商業樓宇或單位、 8個住宅單位以及3幢附屬樓宇或單 位。	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	3,156,539,000

該等物業的總建築面積約為
1,431,733.95平方米，各類用途的物
業概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	1,414,973.85
住宅	9,979.52
附屬	6,780.58
總計	1,431,733.95

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的883個物業的房屋所有權證及613份土地使用權證,該等物業的883項(總建築面積約為1,318,827.33平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下58項(總建築面積約為112,906.62平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣280,506,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(13) 貴公司 河南省分行 多項位於中國 河南省的物業	該等物業包括主要於1960年至2004 年間落成的1,041幢商業樓宇或單 位、19個住宅單位以及17幢附屬樓 宇或單位。 該等物業的總建築面積約為 1,350,469.66平方米，各類用途的物 業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	3,102,586,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,333,588.44</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>11,850.73</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>5,030.49</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,350,469.66</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,333,588.44	住宅	11,850.73	附屬	5,030.49	總計	1,350,469.66		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,333,588.44												
住宅	11,850.73												
附屬	5,030.49												
總計	1,350,469.66												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,022個物業的房屋所有權證及676份土地使用權證,該等物業的1,022項(總建築面積約為1,275,857.72平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下55項(總建築面積約為74,611.94平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣257,805,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(14) 貴公司 黑龍江省分行 多項位於中國 黑龍江省的物業	該等物業包括主要於1950年至2005 年間落成的947幢商業樓宇或單位、 1個住宅單位以及5幢附屬樓宇或單 位。 該等物業的總建築面積約為 920,879.96平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	3,699,001,000
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	919,850.27	
	住宅	197.94	
	附屬	831.75	
	總計	920,879.96	

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的887個物業的房屋所有權證及576份土地使用權證,該等物業的887項(總建築面積約為863,021.33平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下66項(總建築面積約為57,858.63平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣271,221,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(15) 貴公司湖北省分行多項位於中國湖北省的物業	<p>該等物業包括主要於1953年至2005年間落成的919幢商業樓宇或單位、55個住宅單位以及4幢附屬樓宇或單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為1,028,234.68平方米，各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>993,984.06</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>23,757.58</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>10,493.04</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,028,234.68</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	993,984.06	住宅	23,757.58	附屬	10,493.04	總計	1,028,234.68	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	2,345,925,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	993,984.06												
住宅	23,757.58												
附屬	10,493.04												
總計	1,028,234.68												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的907個物業的房屋所有權證及635份土地使用權證,該等物業的907項(總建築面積約為985,717.76平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下71項(總建築面積約為42,516.92平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本應值為人民幣168,172,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(16) 貴公司 湖南省分行 多項位於中國 湖南省的物業	該等物業包括主要於1950年至2005 年間落成的1,069幢商業樓宇或單 位、67個住宅單位以及11幢附屬樓 宇或單位。 該等物業的總建築面積約為 1,091,270.68平方米，各類用途的物 業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,983,282,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,054,295.12</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,965.27</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>18,010.29</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,091,270.68</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,054,295.12	住宅	18,965.27	附屬	18,010.29	總計	1,091,270.68		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,054,295.12												
住宅	18,965.27												
附屬	18,010.29												
總計	1,091,270.68												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,116個物業的房屋所有權證及741份土地使用權證,該等物業的1,116項(總建築面積約為1,075,449.40平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下31項(總建築面積約為15,821.28平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣46,233,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值										
			人民幣元										
(17) 貴公司 吉林省分行 多項位於中國 吉林省的物業	該等物業包括主要於1954年至2006 年間落成的579幢商業樓宇或單位、 2個住宅單位以及2幢附屬樓宇。 該等物業的總建築面積約為 672,491.66平方米，各類用途的物業 概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,108,031,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>671,520.37</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>733.29</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>238.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>672,491.66</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	671,520.37	住宅	733.29	附屬	238.00	總計	672,491.66		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	671,520.37												
住宅	733.29												
附屬	238.00												
總計	672,491.66												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的558個物業的房屋所有權證及388份土地使用權證,該等物業的558項(總建築面積約為641,303.05平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下25項(總建築面積約為31,188.61平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣59,273,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值								
			人民幣元								
(18) 貴公司 江蘇省分行 多項位於中國 江蘇省及廣東省 的物業	該等物業包括主要於1975年至2005 年間落成的1,055幢商業樓宇或單位 及51個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 1,181,706.92平方米，用作各類用途 的物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業或住宅用途。	5,130,510,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,168,373.06</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>13,333.86</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,181,706.92</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,168,373.06	住宅	13,333.86	總計	1,181,706.92		
用途	建築面積 (平方米)										
商業	1,168,373.06										
住宅	13,333.86										
總計	1,181,706.92										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,038個物業的房屋所有權證及800份土地使用權證,該等物業的1,038項(總建築面積約為1,130,496.29平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下68項(總建築面積約為51,210.63平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣198,184,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(19) 貴公司 江西省分行 多項位於中國 江西省的物業	該等物業包括主要於1950年至2005 年間落成的951幢商業樓宇或單位、 66個住宅單位以及10幢附屬樓宇或 單位。	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,182,192,000

該等物業的總建築面積約為
901,226.13平方米，用作各類用途的
物業概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	862,460.76
住宅	30,793.89
附屬	7,971.48
總計	901,226.13

附註：

- 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的927個物業的房屋所有權證及662份土地使用權證,該等物業的927項(總建築面積約為844,945.52平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- 至於該等物業餘下100項(總建築面積約為56,280.61平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣93,175,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(20) 貴公司 遼寧省分行 多項位於中國 遼寧省的物業	該等物業包括主要於1963年至2004年 間落成的1,003幢商業樓宇或單位、 31個住宅單位以及3幢附屬樓宇或 單位。	該等物業現時由貴集團佔用作商業、 住宅或附屬用途。	3,622,648,000

該等物業的總建築面積約為990,527.73平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	982,325.88
住宅	7,547.85
附屬	654.00
總計	990,527.73

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的902個物業的房屋所有權證及642份土地使用權證,該等物業的902項(總建築面積約為923,526.50平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下135項(總建築面積約為67,001.23平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣210,130,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(21) 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	<p>該等物業包括主要於1951年至2004年間落成的889幢商業樓宇或單位、6個住宅單位以及8幢附屬樓宇或單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為593,994.85平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>586,945.12</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>787.55</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>6,262.18</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>593,994.85</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	586,945.12	住宅	787.55	附屬	6,262.18	總計	593,994.85	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	1,139,223,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	586,945.12												
住宅	787.55												
附屬	6,262.18												
總計	593,994.85												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的888個物業的房屋所有權證及546份土地使用權證,該等物業的888項(總建築面積約為585,037.15平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下15項(總建築面積約為8,957.70平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣22,351,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(22) 貴公司寧波分行多項位於中國浙江省寧波市的物業	<p>該等物業包括主要於1960年至2005年間落成的180幢商業樓宇或單位、17個住宅單位以及2個附屬單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為215,862.67平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>210,886.85</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>3,538.50</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>1,437.32</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>215,862.67</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	210,886.85	住宅	3,538.50	附屬	1,437.32	總計	215,862.67	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	1,489,564,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	210,886.85												
住宅	3,538.50												
附屬	1,437.32												
總計	215,862.67												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的192個物業的房屋所有權證及177份土地使用權證,該等物業的192項(總建築面積約為214,294.58平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下7項(總建築面積約為1,568.09平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣12,377,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

			於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
物業	概況及年期	佔用詳情	
(23) 貴公司寧夏回族自治區分行 多項位於中國 寧夏回族自治區的物業	該等物業包括主要於1979年至2004年間落成的169幢商業樓宇或單位。 該等物業的總建築面積約為137,030.58平方米。	該等物業現時由貴集團佔用作商業用途。	322,343,000

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的167個物業的房屋所有權證及104份土地使用權證,該等物業的167項(總建築面積約為136,525.63平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下2項(總建築面積約為504.95平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣703,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年								
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元								
(24) 貴公司青島分行 多項位於中國 山東省青島市的 物業	<p>該等物業包括主要於1976年至2005年間落成的85幢商業樓宇或單位以及7幢附屬樓宇或單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為139,273.20平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>138,391.13</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>882.07</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>139,273.20</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	138,391.13	附屬	882.07	總計	139,273.20	該等物業現時由貴集團佔用作商業或附屬用途。	703,607,000
用途	建築面積 (平方米)										
商業	138,391.13										
附屬	882.07										
總計	139,273.20										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的80個物業的房屋所有權證及70份土地使用權證,該等物業的80項(總建築面積約為123,528.58平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下12項(總建築面積約為15,744.62平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣68,372,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年								
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元								
(25) 貴公司 青海省分行 多項位於中國 青海省的物業	該等物業包括主要於1982年至2004 年間落成的157幢商業樓宇或單位及 13個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 134,401.24平方米，用作各類用途的 物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業或住宅用途。	352,630,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>127,696.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,705.24</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>134,401.24</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	127,696.00	住宅	6,705.24	總計	134,401.24		
用途	建築面積 (平方米)										
商業	127,696.00										
住宅	6,705.24										
總計	134,401.24										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的167個物業的房屋所有權證及75份土地使用權證,該等物業的167項(總建築面積約為133,697.24平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下3項(總建築面積約為704.00平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣1,856,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(27) 貴公司 山東省分行 多項位於中國 山東省的物業	該等物業包括主要於1960年至2006年 間落成的1,062幢商業樓宇或單位、 15個住宅單位以及5幢附屬樓宇或 單位。 該等物業的總建築面積約為 1,202,311.74平方米，用作各類用途 的物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	3,985,194,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,194,222.68</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,682.01</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>407.05</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,202,311.74</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,194,222.68	住宅	7,682.01	附屬	407.05	總計	1,202,311.74		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,194,222.68												
住宅	7,682.01												
附屬	407.05												
總計	1,202,311.74												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,053個物業的房屋所有權證及596份土地使用權證,該等物業的1,053項(總建築面積約為1,186,643.41平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下29項(總建築面積約為15,668.33平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣58,361,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(28) 貴公司 陝西省分行 多項位於中國 陝西省的物業	該等物業包括主要於1970年至2005 年間落成的768幢商業樓宇或單位、 23個住宅單位以及9幢附屬樓宇或單 位。	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,572,982,000

該等物業的總建築面積約為
796,395.69平方米，用作各類用途的
物業概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	783,523.02
住宅	10,148.19
附屬	2,724.48
總計	796,395.69

附註：

- 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的708個物業的房屋所有權證及353份土地使用權證,該等物業的708項(總建築面積約為688,604.61平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- 至於該等物業餘下92項(總建築面積約為107,791.08平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣294,814,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(29) 貴公司 山西省分行 多項位於中國 山西省的物業	該等物業包括主要於1972年至2004 年間落成的857幢商業樓宇或單位、 18個住宅單位以及10幢附屬樓宇或 單位。	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,799,209,000

該等物業的總建築面積約為
801,138.83平方米，用作各類用途的
物業概約建築面積如下：

用途	建築面積 (平方米)
商業	772,869.58
住宅	8,756.28
附屬	19,512.97
總計	801,138.83

附註：

- 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的830個物業的房屋所有權證及347份土地使用權證,該等物業的830項(總建築面積約為768,035.36平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- 至於該等物業餘下55項(總建築面積約為33,103.47平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣109,629,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(30) 貴公司上海分行多項位於中國上海市及江蘇省的物業	<p>該等物業包括主要於1960年至2006年間落成的174幢商業樓宇或單位、9個住宅單位以及1個附屬單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為523,322.38平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>515,502.71</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>7,607.67</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>212.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>523,322.38</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	515,502.71	住宅	7,607.67	附屬	212.00	總計	523,322.38	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	6,467,565,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	515,502.71												
住宅	7,607.67												
附屬	212.00												
總計	523,322.38												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的177個物業的房屋所有權證及170份土地使用權證,該等物業的177項(總建築面積約為504,407.58平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下7項(總建築面積約為18,914.80平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣52,871,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值										
			人民幣元										
(31) 貴公司深圳分行多項位於中國廣東省深圳市及中山市的物業	<p>該等物業包括主要於1989年至2004年間落成的115幢商業樓宇或單位、127個住宅單位以及1個附屬單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為163,376.53平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>143,522.47</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>19,309.40</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>544.66</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>163,376.53</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	143,522.47	住宅	19,309.40	附屬	544.66	總計	163,376.53	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	872,118,000
用途	建築面積 (平方米)												
商業	143,522.47												
住宅	19,309.40												
附屬	544.66												
總計	163,376.53												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的213個物業的房屋所有權證及213份土地使用權證,該等物業的213項(總建築面積約為119,151.03平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下30項(總建築面積約為44,225.50平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣151,725,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(32) 貴公司 四川省分行 多項位於中國 四川省的物業	該等物業包括主要於1962年至2004 年間落成的1,080幢商業樓宇或單 位、119個住宅單位以及9幢附屬樓 宇或單位。 該等物業的總建築面積約為 1,074,560.29平方米，用作各類用途 的物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,577,892,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,021,441.02</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>48,723.78</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>4,395.49</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,074,560.29</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,021,441.02	住宅	48,723.78	附屬	4,395.49	總計	1,074,560.29		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,021,441.02												
住宅	48,723.78												
附屬	4,395.49												
總計	1,074,560.29												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,107個物業的房屋所有權證及921份土地使用權證,該等物業的1,107項(總建築面積約為1,022,623.42平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下101項(總建築面積約為51,936.87平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣193,868,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值								
			人民幣元								
(33) 貴公司蘇州分行 多項位於中國 江蘇省蘇州市的 物業	該等物業包括主要於1983年至2004 年間落成的256幢商業樓宇或單位及 65個住宅單位。 該等物業的總建築面積約為 235,247.72平方米，用作各類用途的 物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業或住宅用途。	1,766,301,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>224,449.05</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>10,798.67</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>235,247.72</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	224,449.05	住宅	10,798.67	總計	235,247.72		
用途	建築面積 (平方米)										
商業	224,449.05										
住宅	10,798.67										
總計	235,247.72										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身，「工行」)或貴公司名義持有的295個物業的房屋所有權證及182份土地使用權證，該等物業的295項(總建築面積約為224,146.48平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見，該等物業的業權歸屬於貴集團，貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業，並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下，並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後，貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下26項(總建築面積約為11,101.24平方米)，我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見，貴公司於取得一切正式業權證書前，並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此，我們並無給予該等物業任何商業價值。然而，為作參考之用，我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣125,163,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(34) 貴公司天津分行 多項位於中國 天津市的物業	該等物業包括主要於1970年至2004 年間落成的192幢商業樓宇或單位、 9個住宅單位以及4幢附屬樓宇或單 位。 該等物業的總建築面積約為 336,782.92平方米，用作各類用途的 物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,029,193,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>323,384.59</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>9,710.61</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>3,687.72</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>336,782.92</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	323,384.59	住宅	9,710.61	附屬	3,687.72	總計	336,782.92		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	323,384.59												
住宅	9,710.61												
附屬	3,687.72												
總計	336,782.92												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的196個物業的房屋所有權證及182份土地使用權證,該等物業的196項(總建築面積約為326,454.98平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下9項(總建築面積約為10,327.94平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣51,635,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年								
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元								
(35) 貴公司廈門分行 多項位於中國 福建省廈門市的 物業	<p>該等物業包括主要於1972年至2004年間落成的103幢商業樓宇或單位及65個住宅單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為91,066.30平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>85,718.68</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,347.62</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>91,066.30</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	85,718.68	住宅	5,347.62	總計	91,066.30	該等物業現時由貴集團佔用作商業或住宅用途。	418,826,000
用途	建築面積 (平方米)										
商業	85,718.68										
住宅	5,347.62										
總計	91,066.30										

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的161個物業的房屋所有權證及161份土地使用權證,該等物業的161項(總建築面積約為83,108.80平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下7項(總建築面積約為7,957.50平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣54,274,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(36) 貴公司 新疆維吾爾 自治區分行多項 位於中國 新疆維吾爾 自治區及海南省 的物業	該等物業包括主要於1970年至2004 年間落成的426幢商業樓宇或單位、 24個住宅單位以及10幢附屬樓宇或 單位。 該等物業的總建築面積約為 465,264.85平方米，用作各類用途的 物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	1,449,895,000
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	商業	437,186.45	
	住宅	21,961.36	
	附屬	6,117.04	
	總計	465,264.85	

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的415個物業的房屋所有權證及290份土地使用權證,該等物業的415項(總建築面積約為445,681.48平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下45項(總建築面積約為19,583.37平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣50,901,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(37) 貴公司 雲南省分行 多項位於中國 雲南省的物業	該等物業包括主要於1972年至2005 年間落成的480幢商業樓宇或單位、 40個住宅單位以及9幢附屬樓宇或單 位。 該等物業的總建築面積約為 799,746.72平方米，用作各類用途的 物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	2,209,190,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>748,266.48</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>33,513.50</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>17,966.74</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>799,746.72</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	748,266.48	住宅	33,513.50	附屬	17,966.74	總計	799,746.72		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	748,266.48												
住宅	33,513.50												
附屬	17,966.74												
總計	799,746.72												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的505個物業的房屋所有權證及387份土地使用權證,該等物業的505項(總建築面積約為786,142.46平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下24項(總建築面積約為13,604.26平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣66,398,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(38) 貴公司 浙江省分行 多項位於中國 浙江省的物業	該等物業包括主要於1960年至2006 年間落成的867幢商業樓宇或單位、 334個住宅單位以及10幢附屬樓宇或 單位。 該等物業的總建築面積約為 1,081,086.93平方米，用作各類用途 的物業概約建築面積如下：	該等物業現時由貴集團佔用 作商業、住宅或附屬用途。	6,469,636,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,032,586.43</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>44,158.17</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>4,342.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,081,086.93</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,032,586.43	住宅	44,158.17	附屬	4,342.33	總計	1,081,086.93		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,032,586.43												
住宅	44,158.17												
附屬	4,342.33												
總計	1,081,086.93												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的1,113個物業的房屋所有權證及901份土地使用權證,該等物業的1,113項(總建築面積約為989,262.95平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下98項(總建築面積約為91,823.98平方米),我們並無獲得提供有效土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣817,226,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(39) 多項由貴公司總行持有多項位於中國北京市、上海市、廣東省、山東省、浙江省及吉林省的物業	<p>該等物業包括主要於1989年至2004年間落成的64幢商業樓宇或單位、142個住宅單位以及10幢附屬樓宇或單位。</p> <p>該等物業的總建築面積約為456,502.76平方米，用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p>	該等物業現時由貴集團佔用作商業、住宅或附屬用途。	4,631,132,000										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>265,710.96</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>139,145.73</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>51,646.07</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>456,502.76</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	265,710.96	住宅	139,145.73	附屬	51,646.07	總計	456,502.76		
用途	建築面積 (平方米)												
商業	265,710.96												
住宅	139,145.73												
附屬	51,646.07												
總計	456,502.76												

附註：

- (1) 根據以中國工商銀行(貴公司前身,「工行」)或貴公司名義持有的183個物業的房屋所有權證及145份土地使用權證,該等物業的183項(總建築面積約為393,693.79平方米)已取得有關業權證書。該等土地使用權證乃有關出讓土地或作價出資土地。根據貴公司中國法律顧問的意見,該等物業的業權歸屬於貴集團,貴集團可自由佔用、租賃、轉讓或抵押具有出讓土地或作價出資土地的房屋所有權證及土地使用權證的物業,並可自由佔用及租賃具有劃撥土地(已取得轉換為作價出資土地的批准者)的房屋所有權證及土地使用權證的物業。貴公司應申請及正申請將業權證書的註冊名稱轉為其名下,並將劃撥土地的土地使用權證轉為作價出資土地的土地使用權證。有關申請並無任何障礙。於取得作價出資土地的土地使用權證後,貴集團將可轉讓及抵押有關物業。
- (2) 至於該等物業餘下33項(總建築面積約為62,808.97平方米),我們並無獲得提供有關土地使用權證及/或房屋所有權證。根據貴公司中國法律顧問的意見,貴公司於取得一切正式業權證書前,並無轉讓、抵押及處置該等物業的法定權利。因此,我們並無給予該等物業任何商業價值。然而,為作參考之用,我們認為該等物業於估值日的資本值應為人民幣368,987,000元(假設已取得該等物業的一切相關業權證書)。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有的發展中的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(40) 多項位於中國的正在開發的物業	<p>該物業包括計劃於2006年至2008年間落成的76項在建中的物業。</p> <p>該等發展物業的總計劃建築面積將約為686,953平方米，落成後作商業用途。</p> <p>總投資估計約為人民幣1,721,372,000元，其中至估值日已支付的建築成本估計約為人民幣1,534,705,000元。</p> <p>該等物業的土地使用權已授年期為35至70年不等，最遲於2073年6月2日屆滿。</p>	該等物業現時空置。	1,357,058,000

附註：

- 根據57份土地使用權證及5份土地使用權出讓合約，62幅土地(總地盤面積約為358,365平方米)的土地使用權已由國家出讓或注入工行(貴公司前身)或貴公司，年期為35年及70年不等，最遲於2073年6月2日屆滿。
- 根據向工行或貴公司發出的50份建設用地規劃許可證，批准規劃總地盤面積約為333,873平方米的有關土地。
- 根據向工行或貴公司發出的56份建設工程規劃許可證，竣工時總建築面積約為573,875平方米的56幢樓宇已獲批准建設。
- 根據49份建築工程施工許可證，當地有關機構已給予許可，批准開始建設該物業。
- 根據貴公司之中國法律顧問提供之法律意見，貴集團已為竣工時總建築面積約為631,809平方米的56項物業取得土地使用權證及有關建築工程許可證，該等物業符合相關法律法規。至於餘下總建築面積約為55,144平方米的20項物業，貴集團尚未取得土地使用權證及需要的建築工程許可證。我們在評估時已對此加以考慮，並未給予該20項未取得土地使用權證及建築工程許可證的物業任何商業價值。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港、澳門及境外持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年								
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元								
(41) 31項位於香港、新加坡、澳門及阿拉木圖的物業	<p>該等物業包括於1963年至1997年年間落成的25項商業物業，以及5個住宅物業及一批泊車位。</p> <p>該等物業的總面積約為14,333平方米，用作各類用途的物業概約面積如下：</p>	該等物業現時由貴集團佔用作商業、培訓、宿舍或泊車用途。	587,568,000								
			貴集團應佔權益 人民幣元 482,635,000								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>12,375</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,958</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>14,333</td> </tr> </tbody> </table>	用途	面積 (平方米)	商業	12,375	住宅	1,958	總計	14,333		
用途	面積 (平方米)										
商業	12,375										
住宅	1,958										
總計	14,333										

附註：

- (1) 香港、澳門及新加坡物業的註冊業主為工行(貴公司前身)、或貴公司子公司或其前身。
- (2) 根據貴公司哈薩克斯坦法律顧問的法律意見，中國工商銀行(阿拉木圖)股份公司(貴公司的全資附屬公司)擁有亞拉木圖物業的完整業權。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國訂約購買的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(42) 多項位於 中國的物業	該等物業包括於1999年至2005年間落成的46幢商業及住宅樓宇或單位。該等物業的總建築面積約為100,707.50平方米。該等物業亦包括於估值日仍在興建的12幢商業樓宇或單位(「在建物業」)。在建物業落成後的總建築面積將約為18,230平方米，計劃於2006年至2008年間落成。	該等物業現時空置或在建中。	無商業價值

附註：

- (1) 除貴公司拍賣所得建築面積約為644.91平方米的物業外，貴公司亦與多個房地產發展商訂立多份買賣協議購入57項總建築面積約為118,292.59平方米的物業。該等物業的總購入價約人民幣978,428,000元。
- (2) 於估值日，該等物業尚未轉讓予貴集團，故該等物業的業權不屬於貴集團。因此我們並無給予該等物業權益任何商業價值。然而，為作參考之用，假設該等物業竣工後貴集團已取得該等物業的相關業權證書並有權自由轉讓或抵押該等物業，我們認為該等物業之價值應為人民幣978,428,000元。
- (3) 據貴集團告知，貴集團就購買該等物業已付約人民幣503,023,000元。
- (4) 根據貴公司中國法律顧問的意見，有關購買該58項物業的協議並無違反中國法律。悉數支付已定約的購入價後，貴集團取得該等物業的所有權不會有任何法律障礙。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年										
			8月31日 現況下的資本值 人民幣元										
(43) 多項位於 中國的物業	<p>該等物業於1955至2005年間落成，包括位於中國多個城市的7,269個商業物業、134個住宅物業及213個附屬物業，總建築面積約為2,052,642.07平方米。</p> <p>該7,616項物業用作各類用途的物業概約建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,985,991.51</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>17,830.76</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>48,819.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,052,642.07</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	1,985,991.51	住宅	17,830.76	附屬	48,819.80	總計	2,052,642.07	該等物業現時由貴集團佔用作辦公、商業、住宅或附屬用途。	無商業價值
用途	建築面積 (平方米)												
商業	1,985,991.51												
住宅	17,830.76												
附屬	48,819.80												
總計	2,052,642.07												

附註：

根據貴公司中國法律顧問的意見：

- (1) 貴集團於中國共租用7,616項物業，總建築面積約為2,052,642.07平方米。
- (2) 於7,616項租賃物業中，2,387項物業(總建築面積約為732,972.73平方米)的出租方已向貴集團提供有關房屋所有權證、房地產權證或物業擁有方的分租同意書，顯示彼等具有向貴集團出租該等物業的法定權利，而有關租賃協議為具法律約束力及可強制執行。
- (3) 至於餘下5,229項物業(總建築面積約為1,319,669.33平方米)，貴集團尚未獲提供有關房屋所有權證、房地產權證或物業擁有方分租同意書。其中，2,342項物業(總建築面積約為494,079.11平方米)的出租方已向貴集團提供承諾函，承諾補償貴集團因彼等出租該等物業的合法權利有任何瑕疵所造成的一切損失。2,887項物業(總建築面積約為825,590.22平方米)的出租方尚未向貴集團提供承諾函。出租方無權出租未取得房屋所有權證、房地產權證或物業擁有方分租同意書的物業。貴集團可能承擔的風險為，倘與任何第三方產生分歧，貴集團將不能合法佔用該等物業。然而，貴集團有權根據租賃協議向出租方索取賠償任何損失。

估值證書

第六類 — 貴集團於香港、澳門及境外租用及佔用的物業權益

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於2006年 8月31日 現況下的資本值 人民幣元
(44) 61項位於 阿拉木圖、 法蘭克福、 香港、倫敦、 盧森堡、紐約、 悉尼、新加坡、 澳門、釜山、 莫斯科、首爾及 東京的物業	該等物業包括於1944年至2004年間 落成的55個商業物業及6個住宅物 業。 該等物業的總面積約為34,620平方 米。 該等物業涉及多份租約，租期不 等，最後屆滿日期為2018年4月21 日，年租總額相等於約人民幣 143,349,389元。	該等物業現時由貴集團佔用 作辦公、商業或住宅用途。	無商業價值