

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



Kerry Logistics
Network Limited
嘉里物流聯網有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並於百慕達存續之
獲豁免有限責任公司)

股份代號 636

物業估值報告

茲提述：

- (i) 本公司及要約人於二零二一年八月十二日聯合刊發的綜合文件（「**綜合文件**」）；及
- (ii) 綜合文件「附錄四—物業估值報告」隨附若干物業估值報告的概要（「**物業估值報告概要**」），包括戴德梁行有限公司就本集團所持若干物業權益所發出的函件及估值概要全文。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

就綜合文件內僅載有物業估值報告概要的本集團物業權益而言，本公司於本公告附錄內載列物業估值報告概要所相關的物業估值報告全文（「**物業估值報告全文**」），以供股東及／或潛在投資者垂注。物業估值報告全文等文件，可自寄發日期起至要約維持可供接納的期間內通過以下途徑查閱：(i)本公司網站(www.kln.com)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)年利達律師事務所辦事處（地址為香港中環遮打道 18 號歷山大廈 11 樓，於正常營業時間上午九時三十分至下午五時正（星期六、星期日及公眾假期除外）可供查閱）。

根據收購守則規則 11.5(c)，戴德梁行有限公司已就刊發本公告發出書面同意，同意以其所示之形式及涵義於本公告載入物業估值報告全文及引述其名稱及報告，且並無撤回有關書面同意。

警告

部分要約及購股權要約須待條件達成後，方告完成。因此，本公告的刊發並非以任何方式暗示部分要約及購股權要約將會完成。根據特別交易協議擬進行的交易可能會或可能不會落實進行。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。

承董事會命
嘉里物流聯網有限公司
公司秘書
李貝妮

香港，二零二一年八月十二日

於本公告日期，本公司的董事為：

執行董事：

郭孔華先生、馬榮楷先生、張炳銓先生及伍建恒先生

非執行董事：

唐紹明女士

獨立非執行董事：

KHOO Shulamite N K 女士、黃汝璞女士、YEO Philip Liat Kok 先生及張奕先生

本公告在香港聯合交易所有限公司網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.kln.com) 上刊載。

附錄：戴德梁行有限公司出具的物業估值報告全文

估值報告

嘉里物流聯網有限公司

物業組合估值

於 2021 年 6 月 30 日之估值

估值報告編號： F21-002129-02

吾等之參考編號： KB/GL/GN/jc

日期： 2021年8月12日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照嘉里物流聯網有限公司（「**貴公司**」）之指示，對貴公司連同其附屬公司（統稱「**貴集團**」）擁有權益位於中華人民共和國（「**中國**」）、香港、台灣、韓國、越南、柬埔寨、泰國、馬來西亞、新加坡、緬甸、印度、烏茲別克斯坦、迪拜、瑞典及荷蘭之若干物業進行估值（更多詳情載於隨附之估值概要），吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供載有吾等對有關物業於2021年6月30日（「**估值日期**」）之價值的意見的以下文件：(i)報告概要（「**估值報告概要**」），將被納入貴公司於2021年8月12日刊發之綜合文件；及(ii)報告全文，將作為公告上傳至<https://www.hkexnews.hk/>，並作為根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》公開展示的文件。

估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》（2020年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

估值假設

於進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈《公司收購、合併及股份回購守則》規則11以及香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會估值準則》（2020年版）所載之規定。

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

在對物業進行估值時，吾等依賴貴公司及貴公司法律顧問北京李偉斌律師事務所、HÃNG LUẬT CABAS LAW CO., LTD、SokSiphana & associates 及 Al Tamimi & Company 所提供有關分別位於中國、越南、柬埔寨及迪拜物業的產權及貴公司於該等物業權益的資料及意見。除非就中國、越南、柬埔寨及迪拜物業所提供的法律意見另有說明外，及誠如對香港、台灣、韓國、泰國、馬來西亞（在一些土地管理局停止辦公下仍可供查冊）、新加坡、烏茲別克斯坦、瑞典及荷蘭物業的產權查冊記錄所披露，在對物業進行估值時，吾等假設貴公司擁有各項物業的可執行業權，且於各自所獲授的整個未屆滿土地使用年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據貴公司提供的資料列載於各估值報告中的附註。

吾等估值時並無就該等物業所涉及的任何抵押、按揭或所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

部分物業受限於不得轉讓限制、未有遵守完整合法程序或缺乏適銷性，故而市值在估值中並不適用。在此情況下，吾等之估值乃根據投資價值（與市值分開呈列）進行。

根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，按「投資價值」進行的評估界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

(a) 中國物業

在對I-A及I-B類物業（即 貴集團於中國持作投資或經營用途的竣工物業）進行估值時，吾等採用收益資本化法，以資本化現有租賃產生的租金收入為基準，並適當考慮各項物業的復歸收入潛力或經參考可資比較市場交易。涉及相同性質及租賃架構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業透過租賃安排產生租賃收入，且有關租金可資比較數據較易於取得，吾等認為收益資本化法（亦常用於投資用途物業的估值）為物業估值的最佳方法。就並無任何現有租賃的物業而言，吾等採用市場比較法。

以收益資本化法對物業進行估值時，吾等主要參考標的物業中的銷售或出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較銷售或租金憑證（可予適當調整，包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、佈局及其他相關因素）。

吾等估值時採用之資本化率乃基於吾等對用途相若物業的收益率分析經作出適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計得出，其隱含反映物業的類型及質素、潛在未來租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

就I-C類物業（即 貴集團於中國持有的發展中物業），吾等估值的基準為各項物業將根據貴公司提供予吾等的最新發展計劃（如有）發展及建成。吾等假設已就發展計劃自相關政府部門取得所有同意、批准及牌照而無繁苛條件或延誤。吾等亦假設發展項目的設計及施工符合當地規劃條例並經相關部門批准。於達致吾等的估值意見時，吾等採用市場比較法或收益資本化法以評估發展項目價值（猶如已竣工），同時已計及產生的建築成本及完成發展項目將產生的成本以反映竣工發展項目的質量。

就I-D類物業（即 貴集團於中國持作未來發展的物業），吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，並參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售交易，當中已計及合理產生的土地改善成本（如有）。

(b) 香港物業

就於香港的 II 類物業，假設以各自之現狀出售物業，吾等通常透過參考相關市場可獲取之可資比較銷售交易按市場比較法對物業進行估值。採納普遍認可的市場比較法及透過對比作出的估值屬合理及恰當，蓋因物業為與可獲取可資比較銷售交易的市場上其他工業及倉庫物業具有類似性質及可資比較的現有竣工物業。

貴集團於香港持作自用的II-B類第9項物業，乃根據來自香港科技園公司（前稱香港工業邨公司）（「該公司」）的租賃持有，惟受轉讓限制規限。租賃規定，倘承租人於租期內任何時間有意將物業轉讓，承租人須首先提呈按根據租賃所載公式計算的代價將其權益交回予該公司。於進行估值時，吾等已參考租賃中有關轉讓的條件及所訂明的退租代價計算方法。吾等的評估乃根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則按「投資價值」基準進行，投資價值界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

(c) 台灣物業

除辦公室及住宅物業外，在對III-A類物業（即 貴集團於台灣持作經營用途的竣工物業）進行估值時，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等主要採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

就辦公室及住宅物業，吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，及參考相關市場可獲取的可資比較銷售交易，並就標的物業與可資比較物業作出適當調整。鑒於物業大多為分契式商業單位，通常可取得有關此類銷售的可資比較銷售交易及資料。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

III-B類物業（即 貴集團於台灣持有之發展中物業）為就 貴公司用途而定制，具有獨特的樓宇規格，故難以識別有關銷售可資比較數據。因此，吾等採用市場比較法，乃假設有關物業按現狀出售，並參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售交易，當中已計及合理產生的土地改善成本及已產生建築成本。相關類別的物業並無可識別銷售或租賃市場以促進完成價值評估。有鑒於此，使用的估值法包含土地價值評估（視乎已產生成本）。因此，並無提供竣工價值。然而，吾等已計及並披露成本數據。

就III-C類物業（即 貴集團於台灣持作未來發展的物業），吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，並參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售交易。

(d) 韓國、烏茲別克斯坦及迪拜物業

在對IV、XII及XIII類物業（即 貴集團於韓國、烏茲別克斯坦及迪拜持作經營用途的物業）進行估值時，吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，及參考相關市場可獲取之可資比較銷售交易，並就標的物業與可資比較物業作出適當調整。鑒於物業大多為分契式商業單位，通常可取得有關此類銷售的可資比較銷售交易及資料。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

(e) 越南、柬埔寨及緬甸物業

在對V、VI及X類物業權益（即 貴集團於越南、柬埔寨及緬甸分別持作投資或經營用途的物業）進行估值時，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

(f) 泰國物業

在對VII-A類物業（即 貴集團於泰國持作經營用途的竣工物業）進行估值時，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等主要採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

在對VII-B類物業（即 貴集團於泰國持作自用的竣工物業）進行估值時，吾等主要採用市場比較法，乃假設物業按現狀出售，及參考相關市場可獲取之可資比較銷售交易，並就標的物業與可資比較物業作出適當調整。鑒於物業為商業單位，通常可取得有關此類銷售的可資比較銷售交易及資料。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

(g) 馬來西亞物業

除商業物業外，在對VIII-A類物業（即 貴集團於馬來西亞持作經營的竣工物業）進行估值時，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等主要採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

就商業物業，吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，及參考相關市場可獲取的可資比較銷售交易，並就標的物業與可資比較物業作出適當調整。鑒於物業大多為分契式商業單位，通常可取得有關此類銷售的可資比較銷售交易及資料。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

在對VIII-B類物業（即於馬來西亞持作未來發展的物業）進行估值時，吾等主要採用市場比較法，乃假設各項物業按現狀出售，並參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售交易，當中已計及合理產生的土地改善成本（如有）。

(h) 新加坡、瑞典及荷蘭物業

在對IX、XIV及XV類物業（即 貴集團於新加坡、瑞典及荷蘭分別持作投資或經營用途的物業）進行估值時，吾等採用收益資本化法，以資本化現有租賃產生的租金收入為基準，並適當考慮各項物業的復歸收入潛力或經參考可資比較市場交易。涉及相同性質及租賃架構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業透過租賃安排產生租賃收入，且有關租金可資比較數據較易於取得，吾等認為收益資本化法（亦常用於可供出租物業的估值）為物業估值的最佳方法。

在對物業進行估值時，吾等主要參考標的物業中的出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較租金憑證（可予適當調整，包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、佈局及其他相關因素）。

吾等估值時採用之資本化率乃基於吾等對用途相若物業的收益率分析經作出適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計得出，其隱含反映物業的類型及質素、潛在未來租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

(i) 印度物業

在對XI-A類物業（即 貴集團於印度持作經營用途的竣工物業）進行估值時，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等主要採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設整個綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

在對XI-B類物業（即 貴集團於印度持作自用的竣工物業）進行估值時，吾等採用收益資本化法，以資本化現有租賃產生的租金收入為基準，並適當考慮各項物業的復歸收入潛力或經參考可資比較市場交易。涉及相同性質及租賃架構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，有關租金可資比較數據較易於取得，吾等認為收益資本化法（亦常用於可供出租物業的估值）為物業估值的最佳方法。

在對XI-C類物業（即 貴集團於印度持作未來發展的物業）進行估值時，吾等主要採用市場比較法，乃假設物業按現狀出售，並參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售交易，當中已計及合理產生的土地改善成本（如有）。

吾等估值採用的主要假設載列如下：

(a) 中國物業

市場單價

- (i) 辦公室物業：每平方米（「平方米」）人民幣7,478元至人民幣17,969元（按建築面積（「建築面積」）計算）
- (ii) 零售：每平方米人民幣5,528元至人民幣11,296元（按建築面積計算）

市場月租單價

- (i) 辦公室物業：每平方米人民幣38元至人民幣118元（按建築面積計算）
- (ii) 零售：每平方米人民幣112元（按建築面積計算）
- (iii) 倉庫：每平方米人民幣14元至人民幣91元（按建築面積計算）

資本化率

- (i) 辦公室物業：5.5%至8%
- (ii) 零售：6.25%
- (iii) 倉庫：5.75%至8.75%

(b) 香港物業

市場單價

- (i) 工業物業：每平方米26,900港元至39,800港元（按建築面積計算）
（不包括II-B類第9項物業）

(c) 台灣物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米12,000新台幣至每平方米197,000新台幣
- (ii) 辦公室物業：每平方米242,000新台幣至每平方米272,000新台幣
- (iii) 住宅：每平方米59,000新台幣至每平方米63,000新台幣
- (iv) 停車位：每個車位1,000,000新台幣至每個車位4,000,000新台幣

(d) 韓國物業

市場單價

- (i) 工業物業：每平方米6,011,450韓圓（按建築面積計算）

(e) 越南物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米57美元至144美元（按土地面積計算）

(f) 柬埔寨物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米229美元（按土地面積計算）

(g) 泰國物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米2,400泰銖至9,000泰銖（按土地面積計算）
- (ii) 店屋：每平方米13,000泰銖（按建築面積計算）

(h) 馬來西亞物業

市場單價

- (i) 商業物業：每平方米572馬來西亞令吉至3,408馬來西亞令吉（按建築面積計算）
- (ii) 土地：每平方米75馬來西亞令吉至91馬來西亞令吉（按地盤面積計算）

(i) 新加坡物業

市場月租單價

- (i) 倉庫：每平方米17新加坡元（按可出租樓面面積計算）

資本化率

- (i) 倉庫：5.75%至8.75%

(j) 緬甸物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米7.5美元（按土地面積計算）

(k) 印度物業

市場單價

- (i) 工業用地：每平方米2,000印度盧比至25,000印度盧比（按建築面積計算）

市場月租單價

- (i) 辦公室物業：每平方米8.5印度盧比至11印度盧比（按建築面積計算）

資本化率

- (i) 辦公室物業：8%

(l) 烏茲別克斯坦物業

市場單價

- (i) 工場：每平方米427美元（按建築面積計算）

(m) 阿聯酋物業

市場單價

- (i) 倉庫：每平方米1,400阿聯酋迪拉姆至2,200阿聯酋迪拉姆（按建築面積計算）

(n) 瑞典物業

市場月租單價

- (i) 倉庫部分：每平方米550瑞典克朗（按建築面積計算）
- (ii) 夾層／低棚倉庫部分：每平方米275瑞典克朗（按建築面積計算）
- (iii) 辦公室部分：每平方米925瑞典克朗（按建築面積計算）

資本化率

- (i) 倉庫部分：4.70%
- (ii) 夾層／低棚倉庫部分：4.70%
- (iii) 辦公室部分：4.70%

(o) 荷蘭物業

市場月租單價

- (i) 辦公室部分：每平方米7.5歐元（按建築面積計算）
- (ii) 倉庫部分：每平方米5.4歐元（按建築面積計算）
- (iii) 倉儲部分：每平方米2.9歐元（按建築面積計算）

資本化率

- (i) 辦公室部分：6.5%
- (ii) 倉庫部分：6.5%
- (iii) 倉儲部分：6.5%

市場波動

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)導致全球金融市場大幅波動，並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將極易受疫情發展及金融市場變動影響。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間可能較正常情況更為費時。難以確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可考慮在內。倘任何一方於訂立任何交易時擬參考吾等之估值，應注意該期間市場大幅波動，且物業價值自估值日期後可能出現亦可能並無出現變動。

資料來源

吾等已獲貴公司提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。吾等並無獲提供關於該等物業權益的業權文件副本，惟已於香港、台灣、韓國、泰國、馬來西亞（在一些土地管理局停止辦公下仍可供查冊）、新加坡、烏茲別克斯坦、瑞典及荷蘭的相關土地註冊處分別進行查冊。

吾等對物業進行估值時，吾等依賴貴公司及貴公司法律顧問北京李偉斌律師事務所、HÀNG LUẬT CABAS LAW CO., LTD、SokSiphana & associates及Al Tamimi & Company所提供有關貴公司分別於中國、越南、柬埔寨及迪拜的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，吾等已接納貴公司所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、貴公司應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等所提供且對估值屬重要的資料的真確性及準確性。吾等亦獲貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關該等物業的文件副本主要以當地語言編寫，英文譯本是吾等對有關內容的理解。

業權核查

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟吾等並無就香港、台灣、韓國、泰國、馬來西亞（部分）、新加坡、烏茲別克斯坦、瑞典及荷蘭之外的物業進行查冊。吾等已於相關政府部門進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴貴公司或貴公司法律顧問就各公司於該等物業的權益所提供的意見。

由於爆發 COVID-19 疫情，馬來西亞全國施行封城措施，多個地區在不同程度上停止辦公。一些地區無法進行業權查冊。截至最後可行日期，在情況允許下，吾等進行業權查冊。在其他情況下，吾等依賴貴公司所提供有關物業業權及於物業權益的資料。

與發達市場不同的是，無法對中國、越南、柬埔寨、緬甸、印度及迪拜的物業進行業權查冊。吾等已獲提供關於中國、越南、柬埔寨及迪拜物業的法律意見。然而，無法獲取對緬甸及印度物業的法律意見，故吾等依賴 貴集團所提供有關其緬甸及印度物業業權及於物業權益的資料。吾等並無理由懷疑貴公司所提供有關資料之真實性及準確性，且吾等獲貴公司告知所提供的資料並無遺漏重大事實。鑒於上述情況，在並無取得關於印度及緬甸物業法律意見的情況下，吾等信納根據 貴集團擁有印度及緬甸物業業權的基準對該等物業進行的估值。

實地勘察

除另有說明外，吾等已於 2021 年 3 月至 7 月期間視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何公共設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

由於爆發 COVID-19 疫情及出行限制或社會動亂，吾等並無就位於台灣、越南、馬來西亞及緬甸的若干物業安排現場實質勘察。根據貴公司的指示，吾等按相關書面資料對該等物業進行估值，並依賴貴公司所提供的輔助資料，包括但不限於實時在線勘察、影像、照片等。

貨幣

除另有說明外，就位於中國、香港、台灣、韓國、越南、泰國、馬來西亞、新加坡、緬甸、印度、烏茲別克斯坦、迪拜、瑞典及荷蘭的物業而言，吾等估值的所有金額分別以人民幣（「人民幣」）、港元（「港元」）、新台幣（「新台幣」）、韓圓（「韓圓」）、美元（「美元」）、泰銖（「泰銖」）、馬來西亞令吉（「馬來西亞令吉」）、新加坡元（「新加坡元」）、美元、印度盧比（「印度盧比」）、美元、阿聯酋迪拉姆（「阿聯酋迪拉姆」）、瑞典克朗（「瑞典克朗」）及歐元（「歐元」）列示。

潛在稅務負債

據 貴集團告知，按吾等的估值金額直接出售 貴集團所持物業權益將產生的潛在稅務負債主要包括下列項目：

中國物業

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 就物業估值增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅
- 按交易金額的0.05%繳納印花稅
- 倘所得款項淨額（扣除稅款及法定供款）作為股息匯出至中國境外，則繳納10%（倘中港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%）的預扣稅
- 約增值稅的12%繳納其他附加費

香港物業

- 按收益（減屬資本性質的任何溢利）的16.5%繳納利得稅
- 就交易金額按最低100港元、1.5%至8.5%累進稅率或15%統一稅率繳納印花稅（由賣方及買方共同及個別承擔）

台灣物業

- 按收益的20%至35%（視乎初始收購日期）繳納企業所得稅
- 按交易金額的5%繳納增值營業稅
- 按20%至40%的稅率繳納土地增值稅

韓國物業

- 按收益的22%繳納企業所得稅
- 按樓宇交易金額的10%繳納增值稅

越南物業

- 按收益的20%繳納企業所得稅
- 按樓宇交易金額的10%繳納增值稅
- 按交易金額的0.5%繳納印花稅

柬埔寨物業

- 按20%繳納資本利得稅

泰國物業

- 按收益的20%繳納企業所得稅（「**企業所得稅**」）
- 按售價的1%繳納預扣稅，但可視為該稅務年度企業所得稅的預付稅款
- 按售價與土地部估價孰高者的0.5%繳納印花稅
- 按售價與土地部估價孰高者的2%繳納轉讓登記費（通常由賣方及買方平攤，惟視乎磋商結果）
- 按售價與土地部估價孰高者的3.3%繳納特殊營業稅（「**特殊營業稅**」），僅在轉讓前持有物業不足五年的情況方適用。如須繳納特殊營業稅，則可豁免繳納印花稅。

馬來西亞物業

- 按收益的10%至30%（視乎初始收購日期）繳納企業所得稅

新加坡物業

- 按工業樓宇交易金額的7%繳納商品和服務稅

緬甸物業

- 按收益的10%繳納所得稅

印度物業

- 倘公司收入總額超過1億印度盧比，按20%繳納資本利得稅及按12%繳納附加費
- 按基礎稅及附加費總額的4%繳納健康及教育稅

烏茲別克斯坦物業

- 按收益的15%繳納所得稅

- 按交易金額的15%繳納增值稅

迪拜物業

- 按交易金額的4%繳納過戶費

瑞典物業

- 按收益的20.6%繳納企業所得稅

荷蘭物業

- 就不超過245,000歐元的收益部分按15%稅率及就超過245,000歐元的收益部分按25%的稅率繳納公司稅

就 貴集團持有的物業，須承擔相關稅務負債的機會甚微，蓋因 貴集團尚無計劃出售該等物業。

敬請垂注隨函附奉的估值概要及估值報告。

此致

嘉里物流聯網有限公司
香港
新界
葵涌永基路 55 號
嘉里貨運中心 16 樓
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

黃儉邦
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員
估值及諮詢服務部執行董事
謹啟

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於中國、香港、其他亞洲國家及歐洲國家物業估值方面擁有逾35年經驗。

估值概要

物業類別 (I 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (人民幣)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (人民幣)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)
<u>貴集團於中國持有的物業權益</u>					
I-A 類－ 於中國持作投資 的物業權益	13	1,083,160,000	1,029,772,000	4,200,000	2,940,000
I-B 類－ 於中國持作經營 的物業權益	20	2,527,730,000	2,344,661,000	10,160,000	7,112,000
I-C 類－ 於中國持有之發 展中物業權益	4	558,000,000	547,050,000	不適用	不適用
I-D 類－ 於中國持作未來 發展的物業權益	1	10,000,000	10,000,000	不適用	不適用
小計	38	4,178,890,000⁽¹⁾	3,931,483,000⁽²⁾	14,360,000⁽⁴⁾	10,052,000⁽⁵⁾

附註：

- (1) 於估值日期於中國的物業權益現況下的市值為約 5,016,757,445 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於中國的物業權益現況下的市值為約 4,719,745,342 港元。
- (3) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (4) 於估值日期於中國的若干物業權益現況下的投資價值為約 17,239,180 港元。
- (5) 貴集團於估值日期應佔於中國的若干物業權益現況下的投資價值為約 12,067,426 港元。

物業類別 (II 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (港元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (港元)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽¹⁾ (港元)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽¹⁾ (港元)
<u>貴集團於香港持有的物業權益</u>					
II-A 類－ 於香港持作投 資的物業權益	7	11,696,000,000	11,696,000,000	不適用	不適用
II-B 類－ 於香港持作自 用的物業權益	2	1,432,000,000	1,432,000,000	175,000,000	175,000,000
小計	9	13,128,000,000	13,128,000,000	175,000,000	175,000,000

附註：

- (1) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。

物業類別 (III 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (新台幣)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (新台幣)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽³⁾ (新台幣)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (新台幣)
<u>貴集團於台灣持有的物業權益</u>					
III-A 類－ 於台灣持作經營的物業權益	36	19,572,350,000	9,721,586,245	2,191,700,000	654,003,280
III-B 類－ 於台灣持有之發展中物業權益	1	1,285,000,000	638,259,500	不適用	不適用
III-C 類－ 於台灣持作未來發展的物業權益	2	317,150,000	157,528,405	不適用	不適用
小計	39	21,174,500,000⁽¹⁾	10,517,374,150⁽²⁾	2,191,700,000⁽⁴⁾	654,003,280⁽⁵⁾

附註：

- (1) 於估值日期於台灣的物業權益現況下的市值為約 5,890,745,900 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於台灣的物業權益現況下的市值為約 2,925,933,489 港元。
- (3) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (4) 於估值日期於台灣的若干物業權益現況下的投資價值為約 609,730,940 港元。
- (5) 貴集團於估值日期應佔於台灣的若干物業權益現況下的投資價值為約 181,943,712 港元。

物業類別 (IV 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (韓圓)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (韓圓)
<u>貴集團於韓國持有的物業權益</u>			
IV 類－ 於韓國持作自用的物業權益	1	3,139,000,000	3,139,000,000
小計	1	3,139,000,000⁽¹⁾	3,139,000,000⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於韓國的物業權益現況下的市值為約 21,659,100 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於韓國的物業權益現況下的市值為約 21,659,100 港元。

物業類別 (V 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (美元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (美元)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽³⁾ (美元)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (美元)
<u>貴集團於越南持有的物業權益</u>					
V 類－ 於越南持作投資 的物業權益	3	24,440,000	24,440,000	1,869,000	1,869,000
小計	3	24,440,000⁽¹⁾	24,440,000⁽²⁾	1,869,000⁽⁴⁾	1,869,000⁽⁵⁾

附註：

- (1) 於估值日期於越南的物業權益現況下的市值為約 189,754,604 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於越南的物業權益現況下的市值為約 189,754,604 港元。
- (3) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (4) 於估值日期於越南的若干物業權益現況下的投資價值為約 14,511,103 港元。
- (5) 貴集團於估值日期應佔於越南的若干物業權益現況下的投資價值為約 14,511,103 港元。

物業類別 (VI 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (美元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (美元)
<u>貴集團於柬埔寨持有的物業權益</u>			
VI 類－ 於柬埔寨持作經 營的物業權益	1	156,925,000	94,155,000
小計	1	156,925,000⁽¹⁾	94,155,000⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於柬埔寨的物業權益現況下的市值為約 1,218,381,393 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於柬埔寨的物業權益現況下的市值為約 731,028,836 港元。

物業類別 (VII 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (泰銖)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (泰銖)
<u>貴集團於泰國持有的物業權益</u>			
VII-A 類－ 於泰國持作經營的物業權益	4	8,222,700,000	7,379,275,600
VII-B 類－ 於泰國持作自用的物業權益	1	3,200,000	3,200,000
小計	5	8,225,900,000⁽¹⁾	7,382,475,600⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於泰國的物業權益現況下的市值為約 1,994,780,750 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於泰國的物業權益現況下的市值為約 1,790,250,333 港元。

物業類別 (VIII 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (馬來西亞令 吉)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (馬來西亞令 吉)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽³⁾ (馬來西亞令 吉)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (馬來西亞令 吉)
<u>貴集團於馬來西亞持有的物業權益</u>					
VIII-A 類－ 於馬來西亞持作經營的物業權益	7	23,470,000	23,450,000	不適用	不適用
VIII-B 類－ 於馬來西亞持作未來發展的物業權益	3	3,570,000	3,570,000	500,000	500,000
小計	10	27,040,000⁽¹⁾	27,020,000⁽²⁾	500,000⁽⁴⁾	500,000⁽⁵⁾

附註：

- (1) 於估值日期於馬來西亞的物業權益現況下的市值為約 50,589,136 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於馬來西亞的物業權益現況下的市值為約 50,551,718 港元。
- (3) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (4) 於估值日期於馬來西亞的若干物業權益現況下的投資價值為約 935,450 港元。
- (5) 貴集團於估值日期應佔於馬來西亞的若干物業權益現況下的投資價值為約 935,450 港元。

物業類別 (IX 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (新加坡元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (新加坡元)
<u>貴集團於新加坡持有的物業權益</u>			
IX 類－ 於新加坡持作投 資及經營的物業權益	1	65,700,000	65,700,000
小計	1	65,700,000⁽¹⁾	65,700,000⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於新加坡的物業權益現況下的市值為約 379,226,970 港元。
(2) 貴集團於估值日期應佔於新加坡的物業權益現況下的市值為約 379,226,970 港元。

物業類別 (X 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (美元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (美元)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽¹⁾ (美元)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽¹⁾ (美元)
<u>貴集團於緬甸持有的物業權益</u>					
X 類－ 於緬甸持作經營 的物業權益	2	不適用	不適用	35,875,000	25,112,500
小計	2	不適用	不適用	35,875,000⁽²⁾	25,112,500⁽³⁾

附註：

- (1) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
(2) 於估值日期於緬甸的若干物業權益現況下的投資價值為約 278,537,088 港元。
(3) 貴集團於估值日期應佔於緬甸的若干物業權益現況下的投資價值為約 194,975,961 港元。

物業類別 (XI 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (印度盧比)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (印度盧比)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽³⁾ (印度盧比)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (印度盧比)
<u>貴集團於印度持有的物業權益</u>					
XI-A 類－ 於印度持作經營的物業權益	8	2,449,000,000	1,224,500,000	529,000,000	264,500,000
XI-B 類－ 於印度持作自用的物業權益	2	194,000,000	97,000,000	不適用	不適用
XI-C 類－ 於印度持作未來發展的物業權益	1	82,000,000	41,000,000	不適用	不適用
小計	11	2,725,000,000⁽¹⁾	1,362,500,000⁽²⁾	529,000,000⁽⁴⁾	264,500,000⁽⁵⁾

附註：

- (1) 於估值日期於印度的物業權益現況下的市值為約 284,740,700 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於印度的物業權益現況下的市值為約 142,370,350 港元。
- (3) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (4) 於估值日期於印度的若干物業權益現況下的投資價值為約 55,276,268 港元。
- (5) 貴集團於估值日期應佔於印度的若干物業權益現況下的投資價值為約 27,638,134 港元。

物業類別 (XII 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (美元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (美元)
<u>貴集團於烏茲別克斯坦持有的物業權益</u>			
XII 類－ 於烏茲別克斯坦持作經營的物業權益	1	550,000	280,500
小計	1	550,000⁽¹⁾	280,500⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於烏茲別克斯坦的物業權益現況下的市值為約 4,270,255 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於烏茲別克斯坦的物業權益現況下的市值為約 2,177,830 港元。

物業類別 (XIII 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (阿聯酋迪拉 姆)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (阿聯酋迪拉 姆)	於估值日期現況 下的投資價值 ⁽¹⁾ (阿聯酋迪拉 姆)	貴集團於估值日 期應佔現況下的 投資價值 ⁽¹⁾ (阿聯酋迪拉 姆)
<u>貴集團於迪拜持有的物業權益</u>					
XIII 類－ 於迪拜持作經 營的物業權益	3	不適用	不適用	32,650,000	24,161,000
小計	3	不適用	不適用	32,650,000⁽²⁾	24,161,000⁽³⁾

附註：

- (1) 市值不適用的若干物業權益的投資價值。
- (2) 於估值日期於迪拜的若干物業權益現況下的投資價值為約 69,033,821 港元。
- (3) 貴集團於估值日期應佔於迪拜的若干物業權益現況下的投資價值為約 51,085,028 港元。

物業類別 (XIV 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (瑞典克朗)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (瑞典克朗)
<u>貴集團於瑞典持有的物業權益</u>			
XIV 類－ 於瑞典持作經 營的物業權益	1	124,000,000	124,000,000
小計	1	124,000,000⁽¹⁾	124,000,000⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於瑞典的物業權益現況下的市值為約 113,050,924 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於瑞典的物業權益現況下的市值為約 113,050,924 港元。

物業類別 (XV 類)	物業數目	於估值日期現 況下的市值 (歐元)	貴集團於估值 日期應佔現況 下的市值 (歐元)
<u>貴集團於荷蘭持有的物業權益</u>			
XV 類－ 於荷蘭持作經營 的物業權益	1	3,900,000	3,900,000
小計	1	3,900,000⁽¹⁾	3,900,000⁽²⁾

附註：

- (1) 於估值日期於荷蘭的物業權益現況下的市值為約 35,896,770 港元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於荷蘭的物業權益現況下的市值為約 35,896,770 港元。

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 中國北京市朝陽區東三環北路霄雲路 21 號嘉里大通大廈辦公室部分	嘉里大通大廈建於一幅地盤面積約 4,600.40 平方米的土地上。該物業包括建於一幅總地盤面積約 3,588.31 平方米的土地上的嘉里大通大廈的辦公室部分，於 1994 年落成。 該物業的建築面積約為 10,841.30 平方米。 該物業位於北京市朝陽區的發達商業區域內，基礎設施完善。附近一般為寫字樓發展項目。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道地鐵 10 號線。該物業作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2044 年 7 月 17 日屆滿，作辦公室用途。	該物業總建築面積約 10,841.30 平方米的部分已以不同期限出租予多個租戶，最遲屆滿日期為 2024 年 3 月 21 日。月租總額約為人民幣 725,000 元（不含增值稅）。	人民幣 140,000,000 元 （人民幣一億四千萬元） （貴集團應佔 70%權益：人民幣 98,000,000 元）

附註：

- 根據朝陽區人民政府於 2010 年 4 月 29 日頒發的國有土地使用證第(2010)0128 號，該物業（總地盤面積約 4,600.40 平方米）的土地使用權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司，作辦公室用途。
- 根據於 2010 年 2 月 5 日頒發的房屋所有權證第 804637 號，該物業（總建築面積 13,899.10 平方米）的房屋所有權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司。
- 根據營業執照第 91110105695029028W 號，北京佳嘉創展投資顧問有限公司於 2009 年 9 月 7 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 76,834,481.36 元，有效經營期限為 2009 年 9 月 7 日至 2029 年 9 月 6 日。

- (4) 吾等已獲提供由貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司為嘉里大通物流有限公司的全資附屬公司，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70% 股權的附屬公司。北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Melody Chen（於中國物業估值方面擁有 2.3 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及牌照的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 中國湖南省長沙市開福區中青路 1189 號嘉里長沙物流中心	該物業包括建於一幅地盤面積為 51,400.44 平方米的土地上的兩幢 2 層倉庫大樓及兩間警衛室，於 2010 年代末落成。 該物業的總建築面積約為 59,185.21 平方米。 該物業位於長沙市開福區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。到達其他地區可借道大明大道及中青路。該物業作倉庫及其他用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2066 年 11 月 22 日屆滿，作倉庫用途。	該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2025 年 9 月，月租總額約為人民幣 1,270,000 元（不含增值稅）。	人民幣 180,000,000 元 （人民幣一億八千萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 180,000,000 元）

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府於 2017 年 3 月 13 日頒發的國有土地使用證第(2017)0047054 號，該物業（總地盤面積 51,400.44 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（長沙）有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據於 2020 年 4 月 14 日頒發的三份不動產權證第 2020(078496)、2020(0078509)及 2020(0078503)號，該物業（總建築面積 59,185.21 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（長沙）有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91430100MA4L1QCY44 號，嘉里物流（長沙）有限公司已成立，註冊資本為人民幣 65,000,000 元，有效經營期限為 2015 年 11 月 18 日至 2045 年 11 月 17 日。
- (4) 吾等已獲提供由貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（長沙）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（長沙）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

- (c) 嘉里物流（長沙）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Tim Li（於中國物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 6 月 4 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
3. 中國重慶市渝北區回興街道寶環路 69 號嘉里重慶物流中心一期	嘉里重慶物流中心包括建於一幅地盤面積約為 54,494.30 平方米的土地上的兩期項目。該物業包括嘉里重慶物流中心一期，其擁有建於地盤面積為 25,694.33 平方米的土地上的一幢 2 層倉庫大樓（帶有 2 層閣樓）及兩幢單層配套建築，於 2010 年代初落成。 該物業的建築面積約為 20,900.78 平方米。 該物業位於重慶市渝北區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。該物業作工業、倉庫及其他用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2056 年 12 月 29 日屆滿，作工業用途。	該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月，月租總額約為人民幣 310,700 元（不含增值稅）。	人民幣 62,000,000 元 （人民幣六千二百萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 62,000,000 元）

附註：

- 根據重慶市人民政府於 2007 年 4 月 30 日頒發的國有土地使用證第(2007)502 號，該物業（總地盤面積 54,494.30 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（重慶）有限公司，作工業用途。
- 根據於 2011 年 9 月 14 日頒發的三份不動產權證第 2011(050976)、2011(050994)及 2011(050996)號，該物業（總建築面積 20,900.78 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（重慶）有限公司。
- 根據營業執照第 91500000795893518C 號，嘉里物流（重慶）有限公司已成立，註冊資本為人民幣 112,500,000 元，經營期限為 2006 年 12 月 22 日至 2030 年 6 月 30 日。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里物流（重慶）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（重慶）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（重慶）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，嘉里物流（重慶）有限公司與廣州堀硝子汽車玻璃有限公司、廣州堀硝子汽車玻璃有限公司重慶分公司、重慶茶語網絡信息技術有限公司協定的租期已分別屆滿，但實際租賃法律關係仍然存在，並正在辦理租賃合同續簽程序。此外，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Qiuyue（於中國物業估值方面擁有 2.5 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
4. 中國安徽省合肥桃花工業園始信路 2346 號合肥物流中心	該物業主要包括建於一幅總地盤面積約 38,042.10 平方米的土地上的五間單層倉庫及其他配套設施，於 2010 年代初落成。 該物業的建築面積約為 18,987.65 平方米。 該物業位於安徽省合肥市的現有工業區桃花工業園內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道京台高速公路。該物業作工業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2060 年 4 月 17 日屆滿，作工業用途。	該物業總建築面積約 18,545 平方米（199,616.72 平方呎）的部分已以不同期限出租予多個租戶，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為人民幣 359,084 元（不含增值稅）。	人民幣 40,800,000 元 （人民幣四千零八十萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 40,800,000 元）

附註：

- 根據合肥市人民政府於 2013 年 4 月 12 日頒發的國有土地使用證第(2013)10 號，該物業（總地盤面積 38,042.1 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流安徽有限公司，作工業用途。
- 根據於 2013 年 12 月 2 日頒發的不動產權證第 2013902956 號，該物業（總建築面積 18,987.65 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流安徽有限公司。
- 根據營業執照第 91340100781092242D (1-1)號，嘉里物流安徽有限公司於 2005 年 11 月 9 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 36,000,000 元，有效經營期限為 2005 年 11 月 9 日至 2025 年 12 月 31 日。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里物流安徽有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流安徽有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流安徽有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，嘉里物流安徽有限公司與合肥勝威汽車服務有限公司協定的租期已於 2020 年 12 月 31 日屆滿，但實際租賃法律關係仍然存在，並正在辦理租賃合同續簽程序。此外，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Kelly Song（於中國物業估值方面擁有 10 年經驗）已於 2021 年 6 月 3 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類－貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
5. 中國江蘇省昆山市千燈鎮 玉溪中路 118 號嘉里昆山 物流中心二期	該物業包括建於一幅地盤面積為 55,107 平方米的土地上的七幢倉庫大樓，於 2010 年代中落成。 該物業的總建築面積約為 33,732.10 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>32,852.52</td></tr><tr><td>其他</td><td>879.58</td></tr><tr><td>總計：</td><td>33,732.10</td></tr></table> 該物業位於江蘇省昆山市的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。該物業作倉庫、回收站、技術中心站及一般房屋用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2062 年 8 月 7 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	32,852.52	其他	879.58	總計：	33,732.10	該物業受限於一份租約，屆滿日期為 2024 年 6 月 30 日。目前應收月租總額約為人民幣 1,678,000 元（不含增值稅）。	人民幣 182,000,000 元 （人民幣一億八千二百萬元） （ 貴集團應佔 100% 權益：人民幣 182,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)										
倉庫	32,852.52										
其他	879.58										
總計：	33,732.10										

附註：

- 根據昆山市人民政府於 2012 年 9 月 12 日頒發的國有土地使用證第(2012)12012112014 號，該物業（總地盤面積 55,107 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（昆山）有限公司，作倉庫用途。
- 根據於 2014 年 7 月 29 日頒發的七份不動產權證第 181060525 至 181060531 號，該物業（總建築面積 33,732.10 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（昆山）有限公司。

- (3) 根據營業執照第 320583400040741 號，嘉里物流（昆山）有限公司於 2009 年 3 月 20 日成立為有限公司，註冊資本為 128,000,000 港元，經營期限為 2009 年 3 月 20 日至 2029 年 3 月 19 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里物流（昆山）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（昆山）有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（昆山）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Rick Sun（於中國物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 29 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
6. 中國深圳市福田保稅區 桃花路 15 號深圳嘉里福 田物流中心	該物業包括建於一幅總地盤面積約 10,000 平方米的土地上的一幢六層倉庫大樓及其他配套設施，於 2006 年落成。 該物業的建築面積約為 24,958.74 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>24,958.74</td></tr><tr><td>總計：</td><td>24,958.74</td></tr></table> 該物業位於廣東省深圳市福田區的現有保稅區內，配有基礎設施。附近一般為多層倉庫大樓。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道益田路及京港澳高速公路(G4)。該物業作倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2054 年 12 月 5 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	24,958.74	總計：	24,958.74	該物業已以不同期限全部出租予多個租戶，最遲屆滿日期為 2023 年 11 月 30 日。月租總額約為人民幣 1,065,475 元（不含增值稅）。	人民幣 146,000,000 元 （人民幣一億四千六百萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 146,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)								
倉庫	24,958.74								
總計：	24,958.74								

附註：

- 根據深圳市保稅區管理局於 2006 年 10 月 10 日頒發的不動產權證第 9000614 號，該物業（總地盤面積 10,000.00 平方米）的土地使用權已歸屬於 Kerry Fubao Logistics (Shenzhen) Ltd.，作物流用途。該物業（總建築面積 24,958.74 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里福保倉儲（深圳）有限公司。
- 根據營業執照第 91440300764982833G 號，嘉里福保倉儲（深圳）有限公司於 2004 年 9 月 21 日成立為有限公司，註冊資本為 70,000,000 港元，有效經營期限為 2004 年 9 月 21 日至 2054 年 9 月 21 日。

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里福保倉儲（深圳）有限公司（嘉里物流（福保）投資有限公司擁有 51% 股權的附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里福保倉儲（深圳）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里福保倉儲（深圳）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (4) 助理經理 Vincent Yu（於中國物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 6 月 28 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
7. 中國陝西省西安市西咸新區 灃東新城豐業大道西段 110 號嘉里西安物流中心	該物業包括建於一幅總地盤面積約 36,486.02 平方米的土地上的一座大型物流中心，於 2010 年代末落成。 該物業的總建築面積約為 25,646.39 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>25,531.15</td></tr><tr><td>配套建築</td><td>115.24</td></tr><tr><td>總計：</td><td>25,646.39</td></tr></table> 該物業位於西咸新區灃東新城豐業大道西段 110 號。附近的發展項目主要為工業發展項目。該物業作工業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2064 年 1 月 27 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	25,531.15	配套建築	115.24	總計：	25,646.39	於估值日期，該物業受限於一份租約，屆滿日期為 2022 年 12 月，月租約為人民幣 281,155 元（不含增值稅）。	人民幣 89,000,000 元 （人民幣八千九百萬元） （ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 89,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)										
倉庫	25,531.15										
配套建築	115.24										
總計：	25,646.39										

附註：

- 根據西安市人民政府於 2014 年 11 月 4 日頒發的國有土地使用證第(2014)042 號，該物業（總地盤面積 36,486.02 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流(西安)有限公司，作倉庫用途。
- 根據四份不動產權證第(2017)1123945、(2017)1123947、(2017)1123949 及(2017)1123951 號，該物業（總建築面積 25,646.39 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流(西安)有限公司。
- 根據營業執照第 91611105073447882J 號，嘉里物流(西安)有限公司成立為有限公司，註冊資本為 12,000,000 美元，經營期限自 2013 年 10 月 17 日起長期有效。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里物流(西安)有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流(西安)有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流(西安)有限公司已取得不動產權證及房屋登記表，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Jeremy Chang（於中國物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 5 月 31 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
8. 中國湖北省武漢市東西湖區走馬嶺街道商貿大道 7 號嘉里武漢物流中心	該物業包括建於多幅地盤面積為 66,666.58 平方米的土地上的 4 幢單層及 2 幢 2 層倉庫大樓，於 2010 年代末落成。 該物業的建築面積約為 58,576.86 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>52,910.27</td></tr><tr><td>輔助室</td><td>139.45</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>186.04</td></tr><tr><td>高架平台</td><td>5,341.10</td></tr><tr><td>總計：</td><td>58,576.86</td></tr></table> 該物業位於湖北省武漢市東西湖區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。附近一般為低層工業設施。區域內的公共交通並非十分便利。到達其他地區可借道商貿大道及東吳大道。該物業作工業及其他用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2067 年 1 月 24 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	52,910.27	輔助室	139.45	警衛室	186.04	高架平台	5,341.10	總計：	58,576.86	於估值日期，該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2027 年 7 月，月租總額約為人民幣 1,180,000 元（不含增值稅）。	人民幣 173,000,000 元 （人民幣一億七千三百萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 173,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)														
倉庫	52,910.27														
輔助室	139.45														
警衛室	186.04														
高架平台	5,341.10														
總計：	58,576.86														

附註：

- 根據武漢市人民政府於 2012 年 9 月 12 日頒發的國有土地使用證第(2017)0019446 號，該物業（總地盤面積 66,666.58 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（武漢）有限公司，作倉庫用途。
- 根據六份不動產權證第(2020)東西湖 0002832 至(2020)東西湖 0002837 號，該物業（總建築面積 58,576.86 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（武漢）有限公司。

- (3) 根據營業執照第 91420100MA4KL62G7G 號，嘉里物流（武漢）有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣 90,000,000 元，經營期限為 2015 年 10 月 20 日至 2045 年 10 月 19 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里物流（武漢）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里物流（武漢）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里物流（武漢）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Elvis Xia（於中國物業估值方面擁有 10 年經驗）已於 2021 年 6 月 8 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-A 類－貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
9. 中國天津市濱海新區塘沽河北路 48 號四棟樓宇	該物業包括建於一幅地盤面積為 8,108.60 平方米的土地上的一幢 6 層及 2 層綜合樓及兩幢配套建築，於 1990 年代末落成。 該物業的總建築面積約為 6,721.23 平方米。 該物業位於天津市濱海新區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。該物業作非住宅用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2047 年 12 月 11 日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 35,000,000 元 （人民幣三千五百萬元） （貴集團應佔 70% 權益：人民幣 24,500,000 元）

附註：

- (1) 根據天津市人民政府於 2009 年 12 月 7 日頒發的不動產權證第 107020924163 號，該物業（總地盤面積 8,108.60 平方米）的土地使用權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司，作其他商業用途。該物業（總建築面積 6,721.23 平方米）的房屋所有權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司。

據告知，租戶已依附於該物業建設總建築面積 3,500 平方米的擴建部分。然而，在吾等估值過程中，吾等並無計及該等擴建部分。

- (2) 根據營業執照第 91110105695029028W 號，北京佳嘉創展投資顧問有限公司於 2009 年 9 月 7 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 76,834,481.36 元，有效經營期限為 2009 年 9 月 7 日至 2029 年 9 月 6 日。

(3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司為嘉里大通物流有限公司的全資附屬公司，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70% 股權的附屬公司。北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。

(4) Ada Wang（於中國物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
10. 中國湖北省武漢市江漢區 單洞路武漢國際大廈（原 亞洲廣場）B 棟 18 層之 部分	該物業包括建於約 21 平方米應佔地盤面積上的一幢 23 層寫字樓 18 層的一個辦公室單位，於 1990 年代末落成。 該物業的建築面積約為 615.60 平方米。 該物業位於湖北省武漢市江漢區市區，配有基礎設施。附近的發展項目主要為住宅發展項目。該物業周邊商業、辦公、醫療及教育設施齊全，交通亦極為便利。距離最近的地鐵 1 號線及 2 號線換乘站尋里門地鐵站不到 500 米。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業的土地使用權已劃撥作城鎮單一住宅用途，無具體期限。	該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2024 年 5 月。目前應收月租總額約為人民幣 30,000 元（不含增值稅）。	不適用 (見附註(1))

附註：

(1) 該物業受限於銷售限制。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為人民幣 4,200,000 元（人民幣四百二十萬元）（貴集團應佔 70%權益：人民幣 2,940,000 元）。

- (2) 根據武漢市人民政府於 2005 年 5 月 31 日頒發的國有土地使用證第(2006)73 號，18 層（應佔地盤面積 21 平方米）的土地使用權已劃撥予嘉里大通物流有限公司湖北分公司（其中 貴集團應佔 70%權益），作城鎮單一住宅用途，無具體期限。
- (3) 根據房屋所有權證第 200504494 號，18 層（建築面積 742.83 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司湖北分公司。

於估值日期，該物業的建築面積約為 615.60 平方米。127.23 平方米的其餘部分由 貴公司持作經營。

- (4) 根據日期為 2014 年 11 月 5 日的營業執照第 420100500008617 號，嘉里大通物流有限公司湖北分公司於 1999 年 3 月 1 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，經營期限為 2004 年 3 月 1 日至 2035 年 2 月 26 日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的土地使用權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司湖北分公司在轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的房屋所有權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司湖北分公司在轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。

- (6) Elvis Xia（於中國物業估值方面擁有 10 年經驗）已於 2021 年 6 月 8 日勘查該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有（劃撥）
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
11. 中國海南省海口市龍華區龍昆北路 2 號帝豪大廈 22 層 C 室	該物業包括一幢 29 層寫字樓的部分，於 2000 年代初落成。 該物業的建築面積約為 335.86 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>335.86</td></tr><tr><td>總計：</td><td>335.86</td></tr></table> 該物業位於海南省海口市龍華區的現有商業區內，配有基礎設施。附近一般為高層寫字樓。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道濱海大道及龍昆北路。該物業作非住宅用途，不存在環境問題和訴訟糾紛。 該物業無法取得土地使用權。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	335.86	總計：	335.86	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 2,960,000 元 (人民幣二百九十六萬元) (貴集團應佔 70%權益：人民幣 2,072,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
辦公室	335.86								
總計：	335.86								

附註：

- 根據於 2005 年 7 月 26 日頒發的房屋所有權證第 34616 號，該物業（總建築面積 335.86 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司海南分公司。
- 根據營業執照第 91460000X200009800 號，嘉里大通物流有限公司海南分公司於 1987 年 12 月 28 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，有效經營期限為 1987 年 12 月 28 日至 2035 年 2 月 26 日。

(3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 嘉里大通物流有限公司海南分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司海南分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；及
- (b) 由於該物業建成時仍採用分散登記，並無統一的房地產登記制度，政府通常只對市內有差別權屬的建築物發放房屋所有權證，因此，嘉里大通物流有限公司海南分公司已取得房屋所有權證而未取得國有土地使用證。根據嘉里大通物流有限公司海南分公司與海南珠江實業股份有限公司簽訂的商品房買賣合同第 1 條，海南珠江實業股份有限公司已以轉讓方式取得該地塊的土地使用權，期限為 1988 年 8 月 26 日至 2058 年 8 月 26 日，該地塊的規劃用途為商業服務用地，而該地塊上所建的樓宇作商業及住宅用途。根據中國法律規定的建築物所有權與建築物所佔用土地內土地使用權的一致性原則，可確定嘉里大通物流有限公司海南分公司擁有使用該樓宇所佔用區域內的土地的合法權利。嘉里大通物流有限公司海南分公司為土地使用權及該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業的土地使用權及房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。

(4) Candy Gan（於中國物業估值方面擁有 13 年經驗）已於 2021 年 6 月 15 日勘查該物業。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
12. 中國廣西壯族自治區南寧市青秀區竹溪大道 86 號廣源國際社區 15 號樓 5 層	廣源國際社區 15 號樓為建於一幅地盤面積約 66,669.97 平方米的土地上的大型寫字樓發展項目，於 2010 年代中落成。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括廣源國際社區 15 號樓 5 層總建築面積約 1,368.47 平方米的辦公室單位，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,368.47</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,368.47</td></tr></table> 該物業位於廣西壯族自治區南寧市青秀區的現有住宅及商業區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道竹溪大道及地鐵 3 號線。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期為 2007 年 4 月 29 日至 2057 年 4 月 29 日，作商業金融用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	1,368.47	總計：	1,368.47	該物業受限於一份租約，屆滿日期為 2027 年 2 月 28 日，月租總額約為人民幣 130,000 元（含增值稅）。	人民幣 16,000,000 元 （人民幣一千六百萬元） （ 貴集團應佔 100%權益：人民幣 16,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)								
辦公室	1,368.47								
總計：	1,368.47								

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局於 2019 年 2 月 27 日頒發的不動產權證第(2019)0038895 號，該物業（總地盤面積 66,669.97 平方米）的土地使用權已歸屬於南寧嘉里中智投資管理有限公司，作商業及金融用途。該物業（總建築面積 1,368.47 平方米）的房屋所有權已歸屬於南寧嘉里中智投資管理有限公司。
- (2) 根據營業執照第 91450100348529781L 號，南寧嘉里中智投資管理有限公司於 2015 年 7 月 17 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 15,000,000 元，有效經營期限為 2015 年 7 月 17 日至 2035 年 7 月 16 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 南寧嘉里中智投資管理有限公司（北京嘉里達通投資諮詢有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 南寧嘉里中智投資管理有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 南寧嘉里中智投資管理有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Chengjin Li（於中國物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 6 月 4 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-A 類—貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
13. 中國廣西壯族自治區南寧市青秀區竹溪大道 86 號廣源國際社區 15 號樓 6 層	廣源國際社區 15 號樓為建於一幅地盤面積約 66,669.97 平方米的土地上的大型寫字樓發展項目，於 2010 年代中落成。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括廣源國際社區 15 號樓 6 層總建築面積約 1,368.47 平方米的辦公室單位，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,368.47</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,368.47</td></tr></table> 該物業位於廣西壯族自治區南寧市青秀區的現有住宅及商業區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道竹溪大道及地鐵 3 號線。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期為 2007 年 4 月 29 日至 2057 年 4 月 29 日，作商業及金融用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	1,368.47	總計：	1,368.47	該物業受限於一份租約，屆滿日期為 2025 年 1 月 31 日，月租總額約為人民幣 86,000 元（含增值稅）。	人民幣 16,400,000 元 （人民幣一千六百四十萬元） （ 貴集團應佔 100%權益：人民幣 16,400,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)								
辦公室	1,368.47								
總計：	1,368.47								

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局於2019年2月27日頒發的不動產權證第(2019)0038891號，該物業（總地盤面積66,669.97平方米）的土地使用權已歸屬於南寧嘉里中馬投資管理有限公司，作商業及金融用途。該物業（總建築面積1,368.47平方米）的房屋所有權已歸屬於南寧嘉里中馬投資管理有限公司。
- (2) 根據營業執照第9145010034852979XC號，南寧嘉里中馬投資管理有限公司於2015年7月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣18,000,000元，有效經營期限為2015年7月17日至2035年7月16日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 南寧嘉里中馬投資管理有限公司（北京嘉里達通投資諮詢有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 南寧嘉里中馬投資管理有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 南寧嘉里中馬投資管理有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Chengjin Li（於中國物業估值方面擁有5年經驗）已於2021年6月4日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
1. 中國北京市朝陽區東四環南路甲 1 號北京中創朝陽口岸物流中心	該物業主要包括建於一幅總地盤面積約 29,964.20 平方米的土地上的一幢單層倉庫、一幢 2 層寫字樓及其他配套設施，於 1980 年代末落成。 該物業的建築面積約為 11,533.50 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,437.50</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>10,096.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>11,533.50</td></tr></table> 該物業位於北京市朝陽區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。附近一般為低層工業設施及住宅發展項目。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道京滬高速公路。不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2046 年 8 月 22 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	1,437.50	倉庫	10,096.00	總計：	11,533.50	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	人民幣 97,000,000 元 (人民幣九千七百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 97,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)										
辦公室	1,437.50										
倉庫	10,096.00										
總計：	11,533.50										

附註：

- 根據北京市國土資源和房屋管理局於 2003 年 4 月 14 日頒發的國有土地使用證第(2001)10166 號，該物業（總地盤面積 29,964.20 平方米）的土地使用權已歸屬於北京中創環球物流保稅有限公司，作倉庫用途。
- 根據於 2001 年 11 月 14 日頒發的房屋所有權證第 10114 號，該物業（建築面積 11,533.50 平方米）的房屋所有權已歸屬於北京中創環球物流保稅有限公司。
- 根據營業執照第 91110105600038731Y 號，北京中創環球物流保稅有限公司於 1995 年 6 月 15 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，有效經營期限為 1995 年 6 月 15 日至 2045 年 6 月 14 日。
- 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 北京中創環球物流保稅有限公司（北京嘉里物流有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 北京中創環球物流保稅有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

北京中創環球物流保稅有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的房屋所有權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司湖北分公司在轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，亦未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件。儘管該物業的建築類型並無於房屋所有權證內記錄，但經參考國有土地使用證（列明該物業作倉庫用途），該物業的實際用途與其核定用途相符。

- (5) Melody Chen（於中國物業估值方面擁有 2.3 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 中國北京市朝陽區東三環北路霄雲路 21 號嘉里大通大廈零售部分	嘉里大通大廈建於一幅地盤面積約 4,600.40 平方米的土地上。該物業包括建於一幅總地盤面積約 1,021.09 平方米的土地上的嘉里大通大廈的辦公室部分，於 1994 年落成。 該物業的建築面積約為 3,057.80 平方米。 該物業位於北京市朝陽區的發達商業區域內，基礎設施完善。附近一般為寫字樓發展項目。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道地鐵 10 號線。該物業作綜合大樓及配套建築用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2044 年 7 月 17 日屆滿，作辦公室用途。	於估值日期，該物業由貴集團經營作商業物業。	人民幣 52,000,000 元 (人民幣五千二百萬元) (貴集團應佔 70%權益：人民幣 36,400,000 元)

附註：

- (1) 根據朝陽區人民政府於 2010 年 4 月 29 日頒發的國有土地使用證第(2010)0128 號，該物業（總地盤面積約 4,600.40 平方米）的土地使用權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司，作辦公室用途。
- (2) 根據於 2010 年 2 月 5 日頒發的房屋所有權證第 804637 號，該物業（總建築面積 13,899.10 平方米）的房屋所有權已歸屬於北京佳嘉創展投資顧問有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91110105695029028W 號，北京佳嘉創展投資顧問有限公司於 2009 年 9 月 7 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 76,834,481.36 元，有效經營期限為 2009 年 9 月 7 日至 2029 年 9 月 6 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司為嘉里大通物流有限公司的全資附屬公司，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司。北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；

- (b) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。

(5) Melody Chen（於中國物業估值方面擁有 2.3 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
3. 中國北京市順義區北京天竺空港工業區 A 區天柱路 18 號嘉里大通物流有限公司北京分公司	該物業主要包括建於一幅地盤面積約 35,654 平方米的土地上的三間 2 層倉庫、四幢三層寫字樓及其他配套設施，於 2000 年代中落成。 該物業的建築面積約為 18,342.08 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>736.75</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>2,137.97</td></tr><tr><td>工業</td><td>15,467.36</td></tr><tr><td>總計：</td><td>18,342.08</td></tr></table> 該物業位於北京市順義區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道京密路及機場高速公路。該物業作倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2047 年 3 月 20 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	配套設施	736.75	辦公室	2,137.97	工業	15,467.36	總計：	18,342.08	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	人民幣 168,000,000 元 (人民幣一億六千八百萬元) (貴集團應佔 70%權益：人民幣 117,600,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)												
配套設施	736.75												
辦公室	2,137.97												
工業	15,467.36												
總計：	18,342.08												

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源部於 2005 年 11 月 11 日頒發的國有土地使用證第(2005)0191 號，該物業（地盤面積 35,654 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里大通物流有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據於 2005 年 11 月 28 日頒發的房屋所有權證第 00044 號，該物業（總建築面積 18,342.08 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91110000625906072M 號，嘉里大通物流有限公司於 1985 年 2 月 27 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 270,000,000 元，有效經營期限為 1985 年 2 月 27 日至 2035 年 2 月 26 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里大通物流有限公司（嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里大通物流有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里大通物流有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，嘉里大通物流有限公司與美諾電器有限公司協定的租期已於 2021 年 3 月 31 日屆滿，且尚未就補充合同重新簽署合同。此外，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Gavin Guan（於中國物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
4. 中國四川省成都經濟技術開發區（龍泉驛區）南五路 68 號成都龍泉物流中心	該物業主要包括建於一幅總地盤面積約 60,762.47 平方米的土地上的一間單層倉庫、一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 2010 年代中落成。 該物業的建築面積約為 56,493.57 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫A</td><td>17,610.28</td></tr><tr><td>倉庫B</td><td>38,708.29</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>175.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>56,493.57</td></tr></table> 該物業位於四川省成都市龍泉驛區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為倉庫設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道天宮大道及成資渝高速公路。該物業作工廠及警衛室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2063 年 5 月 1 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫A	17,610.28	倉庫B	38,708.29	警衛室	175.00	總計：	56,493.57	該物業約 56,291.70 平方米的部分已以不同期限出租予多個租戶，最遲屆滿日期為 2024 年 6 月 30 日。月租總額約為人民幣 1,633,086.04 元（含物業管理費及增值稅）。	人民幣 269,000,000 元 （人民幣二億六千九百萬元） （貴集團應佔 100%權益：人民幣 269,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)												
倉庫A	17,610.28												
倉庫B	38,708.29												
警衛室	175.00												
總計：	56,493.57												

附註：

- (1) 根據龍泉驛市人民政府於 2015 年 4 月 10 日頒發的國有土地使用證第(2015)3918 號，該物業（總地盤面積約 60,762.47 平方米）的土地使用權已歸屬於成都嘉里蜀都物流有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據於 2016 年 5 月 12 日頒發的三份房屋所有權證第 0784206、0784207 及 0784208 號，該物業（總建築面積 56,493.57 平方米）的房屋所有權已歸屬於成都嘉里蜀都物流有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91510112592088041H 號，成都嘉里蜀都物流有限公司於 2012 年 5 月 24 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，有效經營期限為 2012 年 5 月 24 日至 2042 年 5 月 23 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 成都嘉里蜀都物流有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 成都嘉里蜀都物流有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 成都嘉里蜀都物流有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Xiaoyu Niu（於中國物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 8 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
5. 中國重慶市渝北區回興街道寶環路 69 號嘉里重慶物流中心二期	嘉里重慶物流中心包括建於一幅地盤面積約為 54,494.30 平方米的土地上的兩期項目。該物業包括嘉里重慶物流中心二期，其擁有建於地盤面積為 28,800 平方米的土地上的一幢 5 層倉庫大樓建築，於 2010 年代中落成。 該物業的建築面積約為 65,763.50 平方米。 該物業位於重慶市渝北區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。該物業作工業、倉庫及其他用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2056 年 12 月 29 日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 171,000,000 元 （人民幣一億七千一百萬元） （ 貴集團應佔 100%權益：人民幣 171,000,000 元）

附註：

- (1) 根據重慶市人民政府於 2007 年 4 月 30 日頒發的國有土地使用證第(2007)502 號，該物業（總地盤面積 54,494.30 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（重慶）有限公司，作工業用途。
- (2) 根據於 2014 年 12 月 17 日頒發的兩份不動產權證第 2014(057781)及 2014(057788)號，該物業（總建築面積 65,763.5 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（重慶）有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91500000795893518C 號，嘉里物流（重慶）有限公司已成立，註冊資本為人民幣 112,500,000 元，經營期限為 2006 年 12 月 22 日至 2030 年 6 月 30 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（重慶）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（重慶）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（重慶）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，嘉里物流（重慶）有限公司與廣州堀硝子汽車玻璃有限公司、廣州堀硝子汽車玻璃有限公司重慶分公司、重慶茶語網絡信息技術有限公司協定的租期已分別屆滿，但實際租賃法律關係仍然存在，並正在辦理租賃合同續簽程序。此外，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Qiuyue（於中國物業估值方面擁有 2.5 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
6. 中國江蘇省昆山市千燈鎮 玉溪中路 118 號嘉里昆山 物流中心一期	該物業包括建於一幅地盤面積為 33,333 平方米的土地上的五幢倉庫大樓，於 2010 年代中落成。 該物業的總建築面積約為 18,951.17 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>18,166.79</td></tr><tr><td>其他</td><td>784.38</td></tr><tr><td>總計：</td><td>18,951.17</td></tr></table> 該物業位於江蘇省昆山市千燈鎮的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。該物業作警衛室、泵房、消防室、公共衛生間及自行車棚用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2059 年 5 月 18 日屆滿，作物流及倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	18,166.79	其他	784.38	總計：	18,951.17	該物業受限於一份租約，屆滿日期為 2022 年 12 月 31 日。目前應收月租總額約為人民幣 626,000 元（不含增值稅）。	人民幣 88,000,000 元 （人民幣八千八百萬元） （貴集團應佔 100% 權益：人民幣 88,000,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)										
倉庫	18,166.79										
其他	784.38										
總計：	18,951.17										

附註：

- 根據昆山市人民政府於 2016 年 6 月 22 日頒發的國有土地使用證第(2010)DWB118 號，該物業（總地盤面積 33,333 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里倉儲（昆山）有限公司，作物流及倉庫用途。
- 根據於 2016 年 4 月 11 日頒發的五份房屋所有權證第 181073567 至 181073571 號，該物業（總建築面積 18,951.17 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里倉儲（昆山）有限公司。
- 根據營業執照第 320583000202004031481 號，嘉里倉儲（昆山）有限公司於 2015 年 11 月 9 日成立為有限公司，註冊資本為 50,000,000 港元，經營期限為 2015 年 11 月 9 日至 2035 年 11 月 8 日。
- 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 嘉里倉儲（昆山）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里倉儲（昆山）有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里倉儲（昆山）有限公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Rick Sun（於中國物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 29 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
7. 中國甘肅省蘭州市城關區酒泉路街道金昌南路 361 號第 27 層 001 室至 006 室蘭州物流中心	該物業包括建於多幅總地盤面積約為 1,273.80 平方米的土地上的一幢寫字樓內的一層辦公室，於 2000 年代初落成。 該物業的建築面積約為 705.88 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>705.88</td></tr><tr><td>總計：</td><td>705.88</td></tr></table> 該物業位於甘肅省蘭州市城關區的現有辦公區內，配有基礎設施。附近一般為高層寫字樓。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道金昌南路及慶陽路。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	705.88	總計：	705.88	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流辦公室。	人民幣 6,000,000 元 (人民幣六百萬元) (貴集團應佔 50%權益：人民幣 3,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
辦公室	705.88								
總計：	705.88								

附註：

- 根據於 2021 年 4 月 2 日頒發的六份不動產權證第(2021)0032524、(2021)0032489、(2021)0032473、(2021)0032484、(2021)0032477 及(2021)0032502 號，該物業（總建築面積 705.88 平方米）的房屋所有權已歸屬於捷時特物流有限公司。
- 根據營業執照第 91620100720290173X 號，捷時特物流有限公司於 2002 年 2 月 27 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 55,016,130 元，有效經營期限為 2002 年 2 月 27 日至 2022 年 2 月 26 日。

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 捷時特物流有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司擁有 50% 股權的附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 捷時特物流有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。由於不動產權證並無記錄該物業的土地用途，且並無提供國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及其他相關規劃文件，目前無法確定土地使用權的屆滿日期。經參考該樓宇的用途（劃作辦公室用途），商業用地的土地使用權最長年期為 40 年，建議該物業的土地使用年期自該物業落成之日起計 40 年，但捷時特物流有限公司無法提供有關該物業落成日期的證明文件；及
 - (c) 捷時特物流有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Gavin Guan（於中國物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 7 月 1 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
8. 中國上海市奉賢區航塘公路 3088 號嘉里上海奉賢物流中心	該物業包括建於多幅總地盤面積約為 67,676.00 平方米的土地上的一間三層倉庫、兩間四層倉庫及其他配套設施，於 2010 年代末落成。 該物業的建築面積約為 111,179.33 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>111,179.33</td></tr><tr><td>總計：</td><td>111,179.33</td></tr></table> 該物業位於上海市奉賢區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道航塘公路。不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2065 年 1 月 12 日屆滿，作工業用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	111,179.33	總計：	111,179.33	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	人民幣 782,000,000 元 (人民幣七億八千二百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 782,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
倉庫	111,179.33								
總計：	111,179.33								

附註：

- (1) 根據上海市人民政府於 2015 年 2 月 15 日頒發的國有土地使用證第(2015)002042 號，該物業（總地盤面積 67,676.00 平方米）的土地使用權已歸屬於上海奉佳倉儲服務有限公司，作工業用途。
- (2) 根據於 2017 年 9 月 19 日頒發的不動產權證第 020186 號，該物業（總建築面積 111,179.33 平方米）的房屋所有權已歸屬於上海奉佳倉儲服務有限公司。
- (3) 根據營業執照第 26000002201711240022 號，上海奉佳倉儲服務有限公司於 2013 年 4 月 22 日成立為有限公司，註冊資本為 40,000,000 美元，有效經營期限為 2013 年 4 月 22 日至 2033 年 4 月 21 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 上海奉佳倉儲服務有限公司（Buffalo Investment (HK) Limited 的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；

- (b) 上海奉佳倉儲服務有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 上海奉佳倉儲服務有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件。儘管該物業的建築類型並無於房屋所有權證內記錄，但經參考國有土地使用證（列明該物業作工業用途），該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Joyce Tao（於中國物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 4 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
9. 中國深圳市鹽田區鹽田港保稅區南片區 26 號地塊深圳嘉里鹽田港物流中心	該物業包括建於一幅地盤面積約為 35,943.3 平方米的土地上的一幢三層倉庫大樓及其他配套設施，於 2004 年落成。 該物業的建築面積約為 43,175.43 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>43,175.43</td></tr><tr><td>總計：</td><td>43,175.43</td></tr></table> 該物業位於廣東省深圳市鹽田區的現有保稅區內，配有基礎設施。附近一般為多層倉庫大樓。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道長深高速公路(G25)及惠深沿海高速公路(S30)。該物業作辦公室及倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2052 年 5 月 20 日屆滿，作辦公室及倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	43,175.43	總計：	43,175.43	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 213,000,000 元 (人民幣二億一千三百萬元) (貴集團應佔 55%權益：人民幣 117,150,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
倉庫	43,175.43								
總計：	43,175.43								

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於 2006 年 6 月 28 日頒發的不動產權證第 7000038141 號，該物業（總地盤面積 35,943.3 平方米）的土地使用權已歸屬於深圳嘉里鹽田港物流有限公司，作辦公室及倉庫用途。該物業（總建築面積 43,175.43 平方米）的房屋所有權已歸屬於深圳嘉里鹽田港物流有限公司。
- (2) 根據營業執照第 91440300729864348P 號，深圳嘉里鹽田港物流有限公司於 2001 年 8 月 20 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 88,000,000 元，有效經營期限為 2001 年 8 月 20 日至 2051 年 8 月 20 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 深圳嘉里鹽田港物流有限公司（Buffalo Investment (HK) Limited 擁有 55% 股權的附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 深圳嘉里鹽田港物流有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 深圳嘉里鹽田港物流有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Vincent Yu（於中國物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
10. 中國江蘇省無錫市新祥路 2 號嘉里無錫物流中心一期	該物業包括建於一幅地盤面積約 32,209.40 平方米的土地上的兩間 2 層倉庫及其他配套設施，於 2010 年代末落成。 該物業的建築面積約為 31,087.81 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>31,087.81</td></tr><tr><td>總計：</td><td>31,087.81</td></tr></table> 該物業位於江蘇省無錫市新吳區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道新祥路。該物業作工業、運輸及倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2061 年 2 月 19 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	31,087.81	總計：	31,087.81	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	人民幣 173,000,000 元 (人民幣一億七千三百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 173,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
倉庫	31,087.81								
總計：	31,087.81								

附註：

- (1) 根據於 2017 年 12 月 27 日頒發的不動產權證第 0235290 號，該物業（總地盤面積 32,209.40 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（無錫）有限公司，作倉庫用途。該物業（總建築面積 31,087.81 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（無錫）有限公司。
- (2) 根據營業執照第 320213000201511250075 號，嘉里物流（無錫）有限公司於 2010 年 11 月 26 日成立為有限公司，註冊資本為 125,000,000 港元，有效經營期限為 2010 年 11 月 26 日至 2030 年 11 月 25 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（無錫）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；

- (b) 嘉里物流（無錫）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里物流（無錫）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (4) Joyce Tao（於中國物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 7 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
11. 中國江蘇省無錫市新祥路 2 號嘉里無錫物流中心二期	該物業包括建於一幅地盤面積約 15,043.90 平方米的土地上的兩間 2 層倉庫及其他配套設施，於 2010 年代末落成。 該物業的建築面積約為 18,448.19 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>18,448.19</td></tr><tr><td>總計：</td><td>18,448.19</td></tr></table> 該物業位於江蘇省無錫市新吳區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道新祥路。該物業作工業、運輸及倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2061 年 2 月 19 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	18,448.19	總計：	18,448.19	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	人民幣 103,000,000 元 (人民幣一億零三百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 103,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
倉庫	18,448.19								
總計：	18,448.19								

附註：

- (1) 根據於 2017 年 12 月 27 日頒發的不動產權證第 0235295 號，該物業（總地盤面積 15,043.90 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（無錫）有限公司，作倉庫用途。該物業（總建築面積 18,448.19 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（無錫）有限公司。
- (2) 根據營業執照第 320213000201511250075 號，嘉里物流（無錫）有限公司於 2010 年 11 月 26 日成立為有限公司，註冊資本為 125,000,000 港元，有效經營期限為 2010 年 11 月 26 日至 2030 年 11 月 25 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（無錫）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；

- (b) 嘉里物流（無錫）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里物流（無錫）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (4) Joyce Tao（於上海物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 7 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
12. 中國福建省廈門市海滄出口加工區海景南路 18 號嘉里廈門物流中心	該物業主要包括建於多幅總地盤面積約為 53,354.08 平方米的土地上的一間單層倉庫、一間 2 層倉庫及兩間門房，於 2000 年代中落成。 該物業的建築面積約為 41,729.08 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫A</td><td>11,757.96</td></tr><tr><td>倉庫B</td><td>29,842.58</td></tr><tr><td>門房1</td><td>20.51</td></tr><tr><td>門房2</td><td>108.03</td></tr><tr><td>總計：</td><td>41,729.08</td></tr></table> 該物業位於福建省廈門市海滄區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道海景南路 18 號及海景路。該物業作倉庫、泵房及警衛室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2056 年 3 月 15 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫A	11,757.96	倉庫B	29,842.58	門房1	20.51	門房2	108.03	總計：	41,729.08	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 177,000,000 元 (人民幣一億七千七百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 177,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)														
倉庫A	11,757.96														
倉庫B	29,842.58														
門房1	20.51														
門房2	108.03														
總計：	41,729.08														

附註：

- (1) 根據廈門市人民政府於 2011 年 5 月 31 日頒發的國有土地使用證第 00010899 號，該物業（總地盤面積 53,354.08 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（廈門）有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據於 2014 年 3 月 19 日頒發的四份不動產權證第 01144442、01144443、01144444 及 01144445 號，該物業（總建築面積 41,729.08 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（廈門）有限公司。
- (3) 根據營業執照第 91350200761713021D 號，嘉里物流（重慶）有限公司於 2004 年 7 月 29 日成立，註冊資本為人民幣 78,000,000 元，經營期限為 2004 年 7 月 29 日至 2054 年 7 月 28 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（廈門）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（廈門）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（廈門）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，嘉里物流（重慶）有限公司與廣州堀硝子汽車玻璃有限公司、廣州堀硝子汽車玻璃有限公司重慶分公司、重慶茶語網絡信息技術有限公司協定的租期已分別屆滿，但實際租賃法律關係仍然存在，並正在辦理租賃合同續簽程序。此外，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Jenny Lai（於中國物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 6 月 3 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
13. 中國河南省鄭州市鄭州經濟技術開發區義通街 137 號嘉里鄭州物流中心	該物業主要包括建於多幅總地盤面積約 47,041.39 平方米的土地上的一間單層倉庫、一幢 2 層寫字樓及其他配套設施，於 2010 年代中落成。 該物業的建築面積約為 33,349.97 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>33,195.78</td></tr><tr><td>其他</td><td>154.19</td></tr><tr><td>總計：</td><td>33,349.97</td></tr></table> 該物業位於河南省鄭州市的現有物流園內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道南三環路。該物業作工業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2061 年 12 月 29 日屆滿，作工業用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	33,195.78	其他	154.19	總計：	33,349.97	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 153,000,000 元 (人民幣一億五千三百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 153,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)										
倉庫	33,195.78										
其他	154.19										
總計：	33,349.97										

附註：

- 根據中牟縣人民政府於 2012 年 9 月 8 日頒發的國有土地使用證第(2012)189 號，該物業（總地盤面積 47,041.39 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（鄭州）有限公司，作工業用途。
- 根據五份房屋所有權證第 1401279171 及 1401279173 至 1401279176 號，該物業（總建築面積 33,349.97 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里物流（鄭州）有限公司。
- 根據營業執照第 914101005776076162 號，嘉里物流（鄭州）有限公司於 2011 年 7 月 6 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 50,000,000 元，有效經營期限為 2011 年 7 月 6 日至 2041 年 7 月 5 日。
- 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 嘉里物流（鄭州）有限公司（嘉里物流（中國）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里物流（鄭州）有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里物流（鄭州）有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (5) Jasmine Zhang（於鄭州物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 11 日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
14. 中國湖北省武漢市江漢區單洞路武漢國際大廈（原亞洲廣場）B 棟 18 層之部分	該物業包括建於約 21 平方米應佔地盤面積上的一幢 23 層寫字樓 18 層的一個辦公室單位，於 1990 年代初落成。 該物業的建築面積約為 127.23 平方米。 該物業位於湖北省武漢市江漢區市區，配有基礎設施。附近的發展項目主要為住宅發展項目。該物業周邊商業、辦公、醫療及教育設施齊全，交通亦極為便利。距離最近的地鐵 1 號線及 2 號線換乘站尋里門地鐵站不到 500 米。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業的土地使用權已劃撥作城鎮單一住宅用途，無具體期限。	該物業由 貴集團用作辦公室。	不適用 (見附註(1))

附註：

- (1) 該物業受限於銷售限制。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為人民幣 860,000 元（人民幣八十六萬元）（ 貴集團應佔 70%權益：人民幣 602,000 元）。

- (2) 根據武漢市人民政府於2005年5月31日頒發的國有土地使用證第(2006)73號，18層（應佔地盤面積21平方米）的土地使用權已劃撥予嘉里大通物流有限公司湖北分公司（其中 貴集團應佔70%權益），作城鎮單一住宅用途，無具體期限。
- (3) 根據房屋所有權證第200504494號，18層（建築面積742.83平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司湖北分公司。於估值日期，該物業的建築面積約為127.23平方米。615.60平方米的其餘部分由 貴公司持作上文所述的投資用途。
- (4) 根據日期為2014年11月5日的營業執照第420100500008617號，嘉里大通物流有限公司湖北分公司於1999年3月1日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，經營期限為2004年3月1日至2035年2月26日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有70%股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的土地使用權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司湖北分公司在轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的房屋所有權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司湖北分公司在轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第14章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第52章及《中華人民共和國民法典》第144、146、153及154章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。
- (6) Elvis Xia（於中國物業估值方面擁有10年經驗）已於2021年6月8日勘查該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有（劃撥） |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
15. 中國遼寧省大連市中山區 興和街 80 號	該物業為一幢非住宅樓宇，於 1990 年代初落成。 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積約為 270.00 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>零售</td><td>270.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>270.00</td></tr></table> 該物業位於大連市中山區港灣廣場南側。附近的發展項目主要為商業及住宅發展項目。該物業作非住宅用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業的土地使用權並未登記。	物業類別	建築面積 (平方米)	零售	270.00	總計：	270.00	於估值日期，該物業受限於一份租約，於 2021 年屆滿，月租約為人民幣 19,047 元（不含增值稅）。	人民幣 3,050,000 元 （人民幣三百零五萬元） （ 貴集團應佔 70%權益：人民幣 2,135,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)								
零售	270.00								
總計：	270.00								

附註：

- 根據大連市人民政府於 2006 年 7 月 7 日頒發的房屋所有權證第 2006200687 號，該物業（總建築面積 270.00 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司大連分公司。
- 根據營業執照第 9121020060485674XQ 號，嘉里大通物流有限公司大連分公司於 1987 年 12 月 28 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，有效經營期限為 1987 年 12 月 28 日至 2035 年 2 月 26 日。

(3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 嘉里大通物流有限公司大連分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70% 股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司大連分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；及
- (b) 由於該物業建成時仍採用分散登記，並無統一的房地產登記制度，政府通常只對市內有差別權屬的建築物發放房屋所有權證，因此，嘉里大通物流有限公司大連分公司已取得房屋所有權證而未取得國有土地使用證。由於房屋所有權證並無記錄該物業的土地用途，且並無提供國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及其他相關規劃文件，目前無法確定土地使用權的屆滿日期。經參考該樓宇的用途（劃作非住宅用途，通常被理解為作商業用途），商業用地的土地使用權最長年期為 40 年，建議該物業的土地使用年期自 1993 年起計 40 年。嘉里大通物流有限公司大連分公司為土地使用權及該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業的土地使用權及房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。經本所律師核實，租賃合同未按照《商品房屋租賃管理辦法》第 14 章規定辦理相關租賃登記手續。然而，由於該行為不屬於《中華人民共和國合同法》第 52 章及《中華人民共和國民法典》第 144、146、153 及 154 章及其他相關法律規定的無效合同條件，故未辦理租賃登記手續將不會影響租賃合同的法律效力。

(4) Guangyi Zhang（於中國物業估值方面擁有 9 年經驗）已於 2021 年 6 月 2 日勘查該物業。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
16. 中國山東省青島市開發區太行山路 276 號	該物業為一幢商業樓宇，於 1995 年落成。 該物業包括一幢三層零售樓宇 1-2 層建築面積約為 123.00 平方米的一個零售單位，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>零售</td><td>123.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>123.00</td></tr></table> 該物業位於山東省青島市開發區的成熟住宅及商業區內。附近的住宅物業包括偉業花園、北江路社區、新時代社區等。商業物業包括長江商廈、北江路商舖等。周邊道路包括太行山路、北江路、香江路等主要及次要交通道路，亦有多條公交線路通往其他地區。該物業作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業的土地使用權並無登記。	物業類別	建築面積 (平方米)	零售	123.00	總計：	123.00	該物業的建築面積為 123.00 平方米，並已出租。屆滿日期為 2021 年 7 月 26 日。月租約為人民幣 3,476 元（不含增值稅）。	人民幣 680,000 元 （人民幣六十八萬元） （ 貴集團應佔 70%權益：人民幣 476,000 元）
物業類別	建築面積 (平方米)								
零售	123.00								
總計：	123.00								

附註：

- (1) 根據青島市人民政府於 2005 年 8 月 3 日頒發的不動產權證第 0001318 號，該物業（總建築面積 123.00 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司青島分公司。
- (2) 根據營業執照第 91370200X14370045L 號，嘉里大通物流有限公司青島分公司於 1988 年 1 月 18 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，有效經營期限為 1988 年 1 月 18 日至 2035 年 2 月 26 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里大通物流有限公司青島分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司青島分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；及

- (b) 由於該物業建成時仍採用分散登記，並無統一的房地產登記制度，政府通常只對市內有差別權屬的建築物發放房屋所有權證，因此，嘉里大通物流有限公司青島分公司已取得房屋所有權證而未取得國有土地使用證。根據嘉里大通物流有限公司海南分公司與青島經濟技術開發區新時代房地產開發中心簽訂的房地產買賣合同，嘉里大通物流有限公司青島分公司已以收購方式取得該物業的房屋所有權及該樓宇所佔土地內的土地使用權。由於不動產權證及房地產買賣合同並無記錄該物業的土地用途，且並無提供國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及其他相關規劃文件，目前無法確定土地使用權的屆滿日期。經參考該樓宇的用途（劃作商業用途），商業用地的土地使用權最長年期為 40 年，建議該物業的土地使用年期自 1995 年起計 40 年。嘉里大通物流有限公司青島分公司為土地使用權及該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權，且該物業的土地使用權及房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。

- (4) Winnie Zhang（於中國估值方面擁有 3 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
17. 中國四川省成都市武侯區人民南路四段領事館路 1 號南誼大廈 1 樓 1 及 3 號	該物業所處的南誼大廈於 2020 年代中落成，位於傳統商業區內，擁有成熟的周邊環境及完善的配套設施。 該物業的分攤土地面積為 64 平方米。 該物業的辦公室建築面積約為 267.50 平方米。 該物業位於四川省成都市武侯區的商業區內。附近的發展項目主要為商業發展項目。該物業作其他用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2035 年 12 月 26 日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業由貴集團經營作辦公室。	人民幣 2,000,000 元 (人民幣二百萬元) (貴集團應佔 70%權益：人民幣 1,400,000 元)

附註：

- (1) 根據成都市人民政府於 2006 年 8 月 8 日頒發的國有土地使用證第(2006)1517 號，該物業（分攤地盤面積約 64.00 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里大通物流有限公司成都分公司，作商業用途。
- (2) 根據於 2006 年 6 月 7 日頒發的房屋所有權證第 1355331 號，該物業（總建築面積 267.50 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司成都分公司。
- (3) 根據營業執照第 91510000X216000564 號，嘉里大通物流有限公司成都分公司於 1993 年 6 月 16 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，有效經營期限為 2003 年 2 月 27 日至 2035 年 2 月 26 日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里大通物流有限公司成都分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70%股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司成都分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里大通物流有限公司成都分公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

- (c) 嘉里大通物流有限公司成都分公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (5) Lily Zhang（於中國物業估值方面擁有6年經驗）已於2021年6月2日勘查該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
18. 中國雲南省昆明市新迎南區商業街 8 號樓	該物業包括商業樓宇的 4 個樓層，於 2000 年代中落成。 該物業的建築面積約為 1,083.90 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>零售</td><td>1,083.90</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,083.90</td></tr></table> 該物業位於雲南省昆明市新迎南區的現有商業區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道二環東路及白雲路。該物業作非住宅用途，不存在環境問題和訴訟糾紛。 該物業的土地使用權已劃撥作商業金融用途，無具體期限。	物業類別	建築面積 (平方米)	零售	1,083.90	總計：	1,083.90	該物業約 1,083.9 平方米的合共 4 個樓層部分已出租予一名租戶，屆滿日期為 2024 年 7 月 31 日。月租總額約為人民幣 32,000 元（不含增值稅）。	不適用 (見附註(1))
物業類別	建築面積 (平方米)								
零售	1,083.90								
總計：	1,083.90								

附註：

- (1) 該物業受限於銷售限制。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為人民幣 9,300,000 元（人民幣九百三十萬元）（貴集團應佔 70%權益：人民幣 6,510,000 元）。

- (2) 根據昆明市人民政府於 2009 年 8 月 7 日頒發的國有土地使用證第(2009)0160796 號，該物業（應佔地盤面積 203.79 平方米）的土地使用權已劃撥予嘉里大通物流有限公司雲南分公司（其中 貴集團應佔 70%權益），作商業金融用途，無具體期限。

- (3) 根據於 2005 年 7 月 21 日頒發的房屋所有權證第 200520221 號，該物業（總建築面積 1,083.90 平方米）的房屋所有權已歸屬於嘉里大通物流有限公司雲南分公司。
- (4) 根據營業執照第 91530000709712638Y 號，嘉里大通物流有限公司雲南分公司於 1993 年 3 月 25 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，有效經營期限為 1993 年 3 月 25 日至 2035 年 2 月 26 日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里大通物流有限公司雲南分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70% 股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司雲南分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里大通物流有限公司雲南分公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的土地使用權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司雲南分公司在轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
- (c) 嘉里大通物流有限公司雲南分公司已取得房屋所有權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，並有權使用該物業的房屋所有權。由於該土地使用權乃通過劃撥方式取得，嘉里大通物流有限公司雲南分公司在轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權前，應取得相關政府部門的批准，並須先按相當於土地出讓金或審批機關要求及批准的土地款項的金額支付轉讓、出租、抵押等所得款項。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (6) Jane Wang（於中國物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 6 月 7 日勘查該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有（劃撥） |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
19. 中國上海市靜安區天目西路 218 號嘉里不夜城第一座 1201-1210 室及 1301-1310 室	該物業包括建於一幅土地上的一幢 38 層寫字樓 12 及 13 層的 20 個辦公室單位，於 1997 年落成。 該物業包括總建築面積約為 3,060.84 平方米的 20 個辦公室單位。 該物業位於上海市靜安區的現有商業區內，配有基礎設施。附近一般為寫字樓、零售及住宅樓宇。區域內擁有便利的公共交通。從該物業可步行到達上海火車站。該物業作辦公室用途，不存在環境問題和訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2042 年 9 月 23 日屆滿，作綜合用途。	於估值日期，該物業由貴集團經營作辦公室單位。	人民幣 55,000,000 元 (人民幣五千五百萬元) (貴集團應佔 70%權益：人民幣 38,500,000 元)

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局於 2012 年至 2015 年頒發的 20 份不動產權證，該物業（總建築面積 3,060.84 平方米）的房屋所有權已按多個年期歸屬於嘉里大通物流有限公司上海分公司，詳情如下：

證書編號	房間	樓層	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2012)003589	1201	12	19.6	204.52
(2012)003593	1202	12	10.9	113.65
(2014)009578	1203	12	未登記	151.30
(2012)003636	1204	12	12.4	128.90
(2012)003640	1205	12	18.1	188.67
(2012)003641	1206	12	15.4	160.86
(2012)003590	1207	12	18.1	188.67
(2012)003596	1208	12	12.4	128.90
(2012)003594	1209	12	14.5	151.30
(2012)003595	1210	12	10.9	113.65
(2015)009093	1301	13	未登記	204.52
(2015)009094	1302	13	未登記	113.65
(2015)009092	1303	13	未登記	151.30
(2015)009204	1304	13	未登記	128.90
(2015)009205	1305	13	未登記	188.67
(2015)009206	1306	13	未登記	160.86
(2015)009167	1307	13	未登記	188.67
(2015)009166	1308	13	未登記	128.90
(2015)009165	1309	13	未登記	151.30
(2015)009168	1310	13	未登記	113.65
		總計	132.3	3,060.84

- (2) 根據營業執照第 32090000201910140020 號，嘉里大通物流有限公司上海分公司於 2004 年 4 月 5 日成立為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，註冊資本為 22,700,000 美元，有效經營期限為 2004 年 4 月 5 日至 2054 年 4 月 4 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉里大通物流有限公司上海分公司為嘉里大通物流有限公司的分辦事處，而嘉里大通物流有限公司為嘉里物流（大通）有限公司擁有 70% 股權的附屬公司。嘉里大通物流有限公司上海分公司已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 嘉里大通物流有限公司上海分公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

- (c) 嘉里大通物流有限公司上海分公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Vessy Shen（於中國物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 3 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 不動產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-B 類—貴集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
20. 中國廣西壯族自治區南寧市青秀區竹溪大道 86 號廣源國際社區 15 號樓 4 層	廣源國際社區 15 號樓為建於一幅地盤面積約 66,669.97 平方米的土地上的大型寫字樓發展項目，於 2010 年代中落成。 該物業包括廣源國際社區 15 號樓 4 層總建築面積約 1,290.86 平方米的辦公室單位，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,290.86</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,290.86</td></tr></table> 該物業位於廣西壯族自治區南寧市青秀區的現有住宅及商業區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道竹溪大道及地鐵 3 號線。該物業作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期為 2007 年 4 月 29 日至 2057 年 4 月 29 日，作商業金融用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	辦公室	1,290.86	總計：	1,290.86	於估值日期，該物業由貴集團經營作自用辦公室。	人民幣 15,000,000 元 (人民幣一千五百萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 15,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)								
辦公室	1,290.86								
總計：	1,290.86								

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局於 2019 年 2 月 27 日頒發的不動產權證第(2019)0038893 號，該物業（總地盤面積 66,669.97 平方米）的土地使用權已歸屬於南寧嘉里物流有限公司，作商業及金融用途。該物業（總建築面積 1,290.86 平方米）的房屋所有權已歸屬於南寧嘉里物流有限公司。
- (2) 根據營業執照第 91450100348529773R 號，南寧嘉里物流有限公司於 2015 年 7 月 17 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 25,000,000 元，有效經營期限為 2015 年 7 月 17 日至 2035 年 7 月 16 日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 南寧嘉里物流有限公司（北京嘉里達通投資諮詢有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 南寧嘉里物流有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 南寧嘉里物流有限公司已取得不動產權證，為該等樓宇的擁有人，受中國法律認可及保護，有權使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處理該物業的房屋所有權，且該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行，未發現該物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。
- (4) Chengjin Li（於中國物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 6 月 4 日勘查該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

I-C 類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
1. 中國山東省青島市膠州市經濟技術開發區渭河路以南、交大大道以西 2019-4-1016 號地塊	該物業主要包括兩間雙層倉庫、一間保安室及其他配套設施，預期將於 2021 年 7 月底前落成。 該物業位於多幅總地盤面積為 66,667.00 平方米的土地上。該物業的規劃建築面積組成如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>71,108.97</td></tr><tr><td>保安室</td><td>51.04</td></tr><tr><td>坡道平台</td><td>4,279.88</td></tr><tr><td>天棚</td><td>1,370.40</td></tr><tr><td>總計：</td><td>76,810.29</td></tr></table> 該物業位於青島市膠州市經濟技術開發區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。周邊道路包括交大大道、渭河路、洛河路等主要及次要交通道路，亦有多條公交線路通往其他地區。該物業作倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2069 年 3 月 17 日屆滿，作倉庫用途。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	71,108.97	保安室	51.04	坡道平台	4,279.88	天棚	1,370.40	總計：	76,810.29	於估值日期，該物業正在興建中，並計劃於 2021 年落成。	人民幣 249,000,000 元 (人民幣二億四千九百萬) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 249,000,000 元)
物業類別	建築面積 (平方米)														
倉庫	71,108.97														
保安室	51.04														
坡道平台	4,279.88														
天棚	1,370.40														
總計：	76,810.29														

附註：

- 根據膠州市自然資源局於 2019 年 4 月 12 日頒發的國有土地使用證第(2019)0009437 號，該物業(總地盤面積 66,667.00 平方米)的土地使用權已歸屬於青島上合示範區嘉里物流有限公司，作倉庫用途。
- 根據膠州市自然資源局於 2019 年 3 月 15 日發出的國有土地使用權出讓合同第 01-2019-0031 號，出讓土地編號為 2019-4-1016 號地塊，該物業(總地盤面積 66,667 平方米)的土地使用權已歸屬於青島上合示範區嘉里物流有限公司。該物業位於膠州市經濟技術開發區渭河路以南、交大大道以西。
- 根據膠州市行政審批服務局於 2019 年 5 月 20 日頒發的建設用地規劃許可證第 370281201920015 號，該土地項目的名稱為嘉里物流山東區域運營中心，位於膠州市經濟技術開發區渭河路以南、交大大道以西、洛河路以北，作倉庫用途。

- (4) 根據膠州市行政審批服務局於 2019 年 5 月 27 日頒發的建設工程規劃許可證第 370281201920010 號，建設項目的名稱為嘉里物流山東區域運營中心 A-1 倉庫、A-2 倉庫、保安室及坡道平台。該物業位於膠州市經濟技術開發區渭河路以南、交大大道以西、洛河路以北。規劃建築面積為 76,810.29 平方米。
- (5) 根據膠州市行政審批服務局頒發的建築工程施工許可證第 370281201910110101 號，該發展項目（總建築面積約 76,810.29 平方米）的建築工程符合施工條件，准予施工。
- (6) 根據營業執照第 91370281MA3P2J0Q0L 號，青島上合示範區嘉里物流有限公司於 2019 年 1 月 18 日成立為有限公司，註冊資本為 15,000,000 美元，有效經營期限為 2019 年 1 月 18 日至 2049 年 1 月 17 日。
- (7) 然而，為便於管理層參考，吾等已在假設已獲得適當及不受約束的業權文件且並無產權負擔、地價已全額結算、於 2021 年 6 月 30 日現狀下正在發展的情況下單獨告知該等樓宇的市場價值。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於 2021 年 6 月 30 日已產生的總建築成本為人民幣 167,586,879 元，而於 2021 年 6 月 30 日為完成該物業仍需產生的建築成本為人民幣 62,891,431 元。
- (9) 於 2021 年 6 月 30 日，該擬發展項目（如已完成）的估計市場價值估計約為人民幣 321,000,000 元。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 青島上合示範區嘉里物流有限公司（嘉里物流（青島）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
- (b) 青島上合示範區嘉里物流有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，並受中國法律認可及保護。青島上合示範區嘉里物流有限公司應按照與膠州市自然資源局簽訂的國有土地使用權出讓合同第 3 章的相關條款（包括約定的規劃條件以及施工及竣工時間）進行土地開發、建設及利用，並有權使用、轉讓（就首次轉讓而言，該發展項目應滿足完成發展投資總額 25% 以上的條件）、出租及抵押該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

青島上合示範區嘉里物流有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及不動產權證（國有土地使用權），但尚未取得建設工程竣工驗收證書。根據國有土地使用權出讓合同第 16 章，土地建設項目應當在 2020 年 3 月 15 日前動工，並在 2022 年 3 月 15 日前竣工。該自建物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。除國有土地使用權出讓合同有關規定外，未發現上述自建物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。根據上述協議履行相關義務後，經參考《不動產登記暫行條例實施細則》第 33 章及第 34 章，取得上述自建物業的不動產權證（房屋所有權）不存在法律障礙。

- (11) Winnie Zhang（於中國估值方面擁有 3 年經驗）已於 2021 年 6 月 1 日勘查該物業。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

I-C 類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
2. 中國廣東省廣州市廣州 空港經濟區大慶－廣州 高速公路以東及保稅大 道以南 CE040135 號地 塊	該物業包括將建於一幅57,807.00平方 米的土地上的一個綜合發展項目。 該物業目前正在興建中，為作倉庫用 途的規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該物業部分的規 劃建築面積組成如下： <table><tr><td>規劃用途</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>91,385.82</td></tr><tr><td>配套建築</td><td>5,482.31</td></tr><tr><td>總計：</td><td>96,868.13</td></tr></table> 該物業位於廣東省廣州市空港經濟區 新開發的工業區內，交通便利。該物 業附近有多個在建及擬建的工業項 目。區域內的公共交通一般。到達其 他地區可借道大廣高速公路。該物業 作倉庫用途，不存在環境問題及訴訟 糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2069 年 9 月 23 日屆滿，作倉庫用 途。	規劃用途	建築面積 (平方米)	倉庫	91,385.82	配套建築	5,482.31	總計：	96,868.13	於估值日期，該物業正在 興建中，並計劃於 2022 年落成。	人民幣 186,000,000 (人民幣一億八千六百 萬元) (貴集團應佔 100%權 益：人民幣 186,000,000 元)
規劃用途	建築面積 (平方米)										
倉庫	91,385.82										
配套建築	5,482.31										
總計：	96,868.13										

附註：

- (1) 根據廣州市規劃和自然資源局於 2020 年 1 月 17 日頒發的國有土地使用證第(2020)08801442 號，該物業（總地盤面積 57,807.00 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（廣州）有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據廣州市規劃和自然資源局與嘉里物流（廣州）有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同第(2020)08801442，該物業（地盤面積 57,807.00 平方米）的土地使用權已訂約授予嘉里物流（廣州）有限公司，作倉庫用途。
- (3) 根據廣州市規劃和自然資源局頒發的建設用地規劃許可證第(2019)29 號，該物業（總地盤面積約 57,807.00 平方米）的施工場所符合城市規劃要求。
- (4) 根據廣州市規劃和自然資源局頒發的兩份建設工程規劃許可證第 440112202007001 及 440112202004177 號，該發展項目（總建築面積約 96,868.13 平方米）的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據廣州市住房和城鄉建設局頒發的建築工程施工許可證第 440114202102100401 號，該發展項目（總建築面積約 96,868.13 平方米）的建築工程符合施工要求，准予施工。
- (6) 根據營業執照第 91440101MA5CLYUU0C 號，嘉里物流（廣州）有限公司於 2019 年 2 月 26 日成立為有限公司，註冊資本為 35,000,000 美元，有效經營期限為 2019 年 2 月 26 日至長期。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於 2021 年 6 月 30 日已產生的總建築成本為人民幣 61,652,517 元，而於 2021 年 6 月 30 日為完成該物業仍需產生的建築成本為人民幣 223,347,483 元。
- (8) 於 2021 年 6 月 30 日，該擬發展項目（如已完成）的估計市場價值估計約為人民幣 570,000,000 元。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（廣州）有限公司（Common Beech Limited 的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（廣州）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，並受中國法律認可及保護。嘉里物流（廣州）有限公司應按照與廣州市規劃和自然資源局簽訂的國有土地使用權出讓合同第 3 章的相關條款（包括約定的投資金額、規劃條件以及施工及竣工時間）進行土地開發、建設及利用，並有權使用、轉讓（就首次轉讓而言，該發展項目應滿足完成發展投資總額 25%以上的條件）、出租及抵押該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（廣州）有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及不動產權證（國有土地使用權），但尚未取得建設工程竣工驗收證書。根據國有土地使用權出讓合同第 16 章，土地建設項目應當在 2020 年 3 月 29 日前動工，並在 2022 年 3 月 29 日前竣工。儘管嘉里物流（廣州）有限公司取得建築工程施工許可證的日期為 2020 年 6 月 24 日，但根據《廣州市規劃和自然資源局關於進一步做好疫情防控期間規劃和自然資源保障服務工作的通知》第 4 項，建築工程未能按期動工及竣工的，疫情持續期間不計入違約期，發展項目的動工日期由原定日期自動順延六個月。該物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。除國有土地使用權出讓合同有關規定外，未發現上述自建物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。根據上述協議履行相關義務後，經參考《不動產

登記暫行條例實施細則》第 33 章及第 34 章，取得上述自建物業的不動產權證（房屋所有權）不存在法律障礙。

(10) Aileen Zhang（於廣州物業估值方面擁有 6 年經驗）已於 2021 年 6 月 2 日勘查該物業。

(11) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

I-C 類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
3. 中國江蘇省張家港市金港鎮保稅區香港路以東 320582008003GB00120 號地塊	該物業包括將建於一幅 73,717.20 平方米的土地上的一個綜合發展項目。 該物業目前正在興建中，為作倉庫及辦公室用途的規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該物業部分的規劃建築面積組成如下： <table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>53,197.20</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>2,235.80</td></tr><tr><td>總計：</td><td>55,433.00</td></tr></table> 該物業位於江蘇省張家港市金港鎮保稅區的現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道長江北路。該物業作倉庫用途，不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2071 年 1 月 25 日屆滿，作倉庫用途。	規劃用途	建築面積 (平方米)	倉庫	53,197.20	辦公室	2,235.80	總計：	55,433.00	於估值日期，該物業正在興建中，並計劃於 2021 年落成。	人民幣 73,000,000 元 (人民幣七千三百萬元) (貴集團應佔 85%權益：人民幣 62,050,000 元)
規劃用途	建築面積 (平方米)										
倉庫	53,197.20										
辦公室	2,235.80										
總計：	55,433.00										

附註：

- (1) 根據張家港市自然資源和規劃局於 2021 年 3 月 4 日頒發的國有土地使用證第(2021) 8211832 號，該物業（總地盤面積 73,717.20 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（張家港）有限公司，作倉庫用途。
- (2) 根據張家港市國土資源局與嘉里物流（張家港）有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業（地盤面積 73,717.2 平方米）的土地使用權已訂約授予嘉里物流（張家港）有限公司，作倉庫用途。
- (3) 根據江蘇省張家港保稅區管理委員會頒發的建設用地規劃許可證第 320582202100009 號，該物業（總地盤面積約 30,600 平方米）的施工場所符合城市規劃要求。
- (4) 根據江蘇省張家港保稅區管理委員會頒發的建設工程規劃許可證第 320582202100086 號，該發展項目（總建築面積約 28,804.36 平方米）的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據江蘇省張家港保稅區規劃建設局頒發的建築工程施工許可證第 320592202105280101 號，該發展項目（總建築面積約 28,263.72 平方米）的建築工程符合施工要求，准予施工。
- (6) 根據營業執照第 320592000202003120006 號，嘉里物流（張家港）有限公司於 2020 年 3 月 12 日成立為有限公司，註冊資本為 35,000,000 美元，有效經營期限為 2020 年 3 月 12 日至 2050 年 3 月 11 日。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於 2021 年 6 月 30 日已產生的總建築成本為人民幣 2,606,676 元，而於 2021 年 6 月 30 日為完成該物業而仍需產生的建築成本為人民幣 144,213,324 元。
- (8) 於 2021 年 6 月 30 日，該擬發展項目（如已完成）的估計市場價值估計約為人民幣 268,000,000 元。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（張家港）有限公司（嘉里物流（張家港）投資有限公司擁有 85%股權的附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（張家港）有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，並受中國法律認可及保護。嘉里物流（張家港）有限公司應按照與張家港市規劃和自然資源局簽訂的國有土地使用權出讓合同第 3 章的相關條款（包括約定的規劃條件以及施工及竣工時間）進行土地開發、建設及利用，並有權使用、轉讓（就首次轉讓而言，該發展項目應滿足完成發展投資總額 25%以上的條件）、出租及抵押該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉里物流（張家港）有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及不動產權證（國有土地使用權），但尚未取得建設工程竣工驗收證書。根據國有土地使用權出讓合同，土地建設項目應當在 2021 年 10 月 13 日前動工，並在 2023 年 10 月 13 日前竣工。該自建物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。除國有土地使用權出讓合同有關規定外，未發現上述自建物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。根據上述協議履行相關義務後，經參考《不動產登記暫行條例實施細則》第 33 章及第 34 章，取得上述自建物業的不動產權證（房屋所有權）不存在法律障礙。
- (10) Joyce Tao（於上海物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 9 日勘查該物業。

(11) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

I-C 類—貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
4. 中國廣東省珠海市珠海保稅區及洪灣片區一體化改革發展新區橫琴洪灣片區寶灣路北側、育欣路西側、聯峰路南側、洪屏二路東側珠橫國土儲 2019-12 號地塊	該物業包括一幅地盤面積約30,002.08平方米的土地。 該物業目前正在興建中，為作倉庫用途的規劃發展項目的一部分。根據貴集團提供的資料，該物業部分的規劃建築面積為59,822.87平方米。 該物業位於珠海市珠海保稅區及洪灣片區一體化改革發展新區的工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道洪灣立交。不存在環境問題及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於2069年12月5日屆滿，作倉庫用途。	於估值日期，該物業正在興建中，並計劃於 2022 年落成。	人民幣 50,000,000 元 (人民幣五千萬元) (貴集團應佔 100%權益：人民幣 50,000,000 元)

附註：

- 根據珠海市人民政府於 2020 年 10 月 20 日頒發的國有土地使用證第(2020)0081519 號，該物業(總地盤面積 30,002.08 平方米)的土地使用權已歸屬於嘉暢(珠海)物流有限公司，作倉庫用途。
- 根據珠海市國土資源局與嘉暢(珠海)物流有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積 30,000 平方米)的土地使用權已訂約授予嘉暢(珠海)物流有限公司，作倉庫用途。
- 根據珠海市自然資源局頒發的建設用地規劃許可證第 440402202000108 號，該物業(總地盤面積約 30,002.08 平方米)的施工場所符合城市規劃要求。
- 根據珠海市自然資源局頒發的建設工程規劃許可證第[2020]032 號，該發展項目(總建築面積約 59,822.87 平方米)的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。
- 根據珠海市橫琴新區管理委員會建設環保局頒發的建築工程施工許可證第 440405202103230101 號，該發展項目(總建築面積約 59,822.87 平方米)的建築工程符合施工要求，准予施工。
- 根據營業執照第 91440400MA53X0PT5T 號，嘉暢(珠海)物流有限公司於 2019 年 10 月 17 日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 121,500,000.00 元，有效經營期限為 2019 年 10 月 17 日至 2049 年 10 月 17 日。

- (7) 據 貴集團告知，該物業於 2021 年 6 月 30 日已產生的總建築成本為人民幣 23,660,080 元，而於 2021 年 6 月 30 日為完成該物業仍需產生的建築成本為人民幣 168,339,920 元。
- (8) 於 2021 年 6 月 30 日，該擬發展項目（如已完成）的估計市場價值估計約為人民幣 286,000,000 元。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 嘉暢（珠海）物流有限公司（嘉里物流（珠海）投資有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉暢（珠海）物流有限公司已取得不動產權證，為土地使用權的擁有人，並受中國法律認可及保護。嘉暢（珠海）物流有限公司應按照與珠海市自然資源局簽訂的國有土地使用權出讓合同第 3 章的相關條款（包括約定的投資金額、規劃條件以及施工及竣工時間）進行土地開發、建設及利用，並有權使用該物業的土地使用權。根據嘉暢（珠海）物流有限公司與珠海橫琴新區管理委員會簽訂的橫珠國土儲 2019-12 土地項目建設及開發協議，第 2 及 10 條中明確說明了對投資及建設資金金額、營業額和進出口貿易額的要求。根據第 10 條第 4 款，未經珠海橫琴新區管理委員會批准，嘉暢（珠海）物流有限公司不得直接轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權，亦不得通過公司股份轉讓間接轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及
 - (c) 嘉暢（珠海）物流有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及不動產權證（國有土地使用權），但尚未取得建設工程竣工驗收證書。根據國有土地使用權出讓合同，土地建設項目應當在 2020 年 6 月 6 日前動工，並在 2022 年 12 月 6 日前竣工。根據關於新擴建一體化區域內嘉里珠海物流中心（珠橫國土儲 2019-12）延期竣工的批复，上述動工及竣工期限分別延長至 2021 年 4 月 29 日及 2023 年 10 月 28 日。根據嘉暢（珠海）物流有限公司與珠海橫琴新區管理委員會簽訂的橫珠國土儲 2019-12 土地項目建設及開發協議，若嘉暢（珠海）物流有限公司履行第 11 條（擁有項目不少於 10 年）、第 1 章第 2 條（投資及建設資金金額）、第 4 章第 10 條（營業額、進口及出口貿易額）內的承諾，經珠海橫琴新區管理委員會同意，嘉暢（珠海）物流有限公司有權將該項目整體處置（不可分割轉讓）予符合該項目功能定位的公司，而土地使用功能不可變更。該自建物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。除國有土地使用權出讓合同、橫珠國土儲 2019-12 土地項目建設及開發協議、嘉里物流大灣區運營中心項目投資發起協議有關規定外，未發現上述自建物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該物業的實際用途與其核定用途相符。根據上述協議履行相關義務後，經參考《不動產登記暫行條例實施細則》第 33 章及第 34 章，取得上述自建物業的不動產權證（房屋所有權）不存在法律障礙。
- (10) Sabrina Zhao（於中國物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 17 日勘查該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

I-D 類—貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 中國海南省老城開發區 南一環路南側 A-20-1 號 地塊	該物業包括一幅地盤面積為21,953.31 平方米的土地。 該物業為作物流用途的規劃發展項 目。根據 貴集團提供的資料，該物 業的規劃發展建築面積約為50,609.81 平方米。 該物業位於海南省海口市老城開發區 內，配有基礎設施。不存在環境問題 及訴訟糾紛。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2060 年 9 月 22 日屆滿，作工業用 途。	於估值日期，該物業為空 置土地。	人民幣 10,000,000 元 (人民幣一千萬元) (貴集團應佔 100%權 益：人民幣 10,000,000 元)

附註：

- (1) 根據澄邁縣自然資源和規劃局於 2021 年 4 月 1 日頒發的國有土地使用證第(2021)0007773 號，該物業（總地盤面積 21,953.34 平方米）的土地使用權已歸屬於嘉里物流（海南）有限公司，作工業用途。
- (2) 根據海口綜合保稅區管理委員會頒發的建設用地規劃許可證第 2021-01 號，該物業（總地盤面積約 21,953.34 平方米）的施工場所符合城市規劃要求。
- (3) 根據海口綜合保稅區管理委員會頒發的建設工程規劃許可證第 465103202190004 號，該發展項目（總建築面積約 50,609.83 平方米）的建築工程符合建築工程要求。
- (4) 根據營業執照第 91460000MA5TRABW9D 號，嘉里物流（海南）有限公司於 2020 年 11 月 24 日成立為有限公司，註冊資本為 18,000,000 美元，有效經營期限為 2020 年 11 月 24 日至 2050 年 11 月 23 日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 嘉里物流（海南）有限公司（嘉里物流（大通）有限公司的全資附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律依法成立；
 - (b) 嘉里物流（海南）有限公司已取得國有土地使用證，為土地使用權的擁有人，並受中國法律認可及保護。嘉里物流（海南）有限公司應按照與海口綜合保稅區管理委員會簽訂的工業監管協議第 2 條第 1 款乙方的承諾內容內的相關條款（包括約定的投資金額、稅收指數、規劃條件以及施工及竣工時間）進行土地開發、建設及利用，並有權使用該物業的土地使用權。未經海口綜合保稅區管理委員會許可，嘉里物流（海南）有限公司不得

轉讓、抵押、交換、出租及贈送該物業的土地使用權，且該物業的土地使用權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行；及

- (c) 嘉里物流（海南）有限公司已取得建設用地規劃許可證、國有土地使用證（國有土地使用權），但尚未取得建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收證書。根據工業監管協議，該土地建設項目應自 2020 年 10 月 11 日起六個月內動工（實際動工日期：2021 年 6 月 9 日），並應在動工日期後 16 個月內竣工。地上樓宇的房屋所有權僅在收到海口綜合保稅區管理委員會的書面同意後方可轉讓及抵押。該自建物業的房屋所有權未被出租、抵押、被政府徵用或收回，亦未成為任何訴訟或糾紛的標的，且未被司法機關保全或強制執行。除工業監管協議有關規定外，未發現上述自建物業有其他過於苛刻或異常的承諾、條款或條件，且該自建物業的實際用途與其核定用途相符。根據上述協議履行相關義務後，經參考《不動產登記暫行條例實施細則》第 33 章及第 34 章，取得上述自建物業的不動產權證（房屋所有權）不存在法律障礙。

(6) Mark Mo（於物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 16 日勘查該物業。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																											
1. 香港新界上水新寶街 2 號嘉里貨倉（上水）	該物業包括一幢 6 層高（包括地庫）倉庫大樓，於 1991 年落成。所有樓層均提供有停車位及裝貨／卸貨區。	除 24,397 平方呎（2,266.54 平方米）的部分空置外，該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2023 年 8 月 31 日。月租總額約為 797,000 港元（不包括管理費及差餉）。	1,002,000,000 港元（十億零二百萬港元）																											
粉嶺上水市地段第 109 號	該物業的登記地盤面積約為 6,416 平方米（69,062 平方呎）。		（貴集團應佔 100%權益：1,002,000,000 港元）																											
	該物業的概約建築面積如下：																													
	<table><tr><th>樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><td></td><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>地庫</td><td>5,591.04</td><td>60,182</td></tr><tr><td>地下</td><td>5,198.81</td><td>55,960</td></tr><tr><td>1 樓</td><td>5,758.36</td><td>61,983</td></tr><tr><td>2 樓</td><td>5,799.98</td><td>62,431</td></tr><tr><td>3 樓</td><td>5,644.56</td><td>60,758</td></tr><tr><td>4 樓</td><td>5,103.96</td><td>54,939</td></tr><tr><td>總計：</td><td>33,096.71</td><td>356,253</td></tr></table>	樓層	建築面積			平方米	平方呎	地庫	5,591.04	60,182	地下	5,198.81	55,960	1 樓	5,758.36	61,983	2 樓	5,799.98	62,431	3 樓	5,644.56	60,758	4 樓	5,103.96	54,939	總計：	33,096.71	356,253	該物業亦受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2022 年 12 月 31 日。月租總額約為 2,692,000 港元（不包括管理費及差餉）。	
樓層	建築面積																													
	平方米	平方呎																												
地庫	5,591.04	60,182																												
地下	5,198.81	55,960																												
1 樓	5,758.36	61,983																												
2 樓	5,799.98	62,431																												
3 樓	5,644.56	60,758																												
4 樓	5,103.96	54,939																												
總計：	33,096.71	356,253																												
	此外，該物業提供有 1 個貨櫃車停車位、18 個貨車停車位及 18 個小型貨車／汽車停車位。																													
	該物業根據第 N12413 號新批租約向政府租借持有，年期自 1989 年 12 月 30 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。																													

附註：

- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里貨倉（上水）有限公司。
- 根據日期為 2020 年 1 月 7 日的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖第 S/FSS/24 號，該物業屬於「工業」用地。
- Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																				
2. 香港新界粉嶺安樂村安樂門街 39 號嘉里貨倉（粉嶺 1）	該物業包括一幢 6 層高倉庫大樓，於 1994 年落成。1 樓提供有停車位及裝貨／卸貨區。	該物業已全面出租，並受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2021 年 8 月 14 日。月租總額約為 246,000 港元（不包括管理費及差餉）。	720,000,000 港元 （七億二千萬元）																				
粉嶺上水市地段第 45 及 46 號	該物業的總登記地盤面積約為 5,035 平方米（54,197 平方呎）。 該物業的概約建築面積如下： <table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>地下</td><td>4,993.96</td><td>53,755</td></tr><tr><td>1 樓</td><td>564.10</td><td>6,072</td></tr><tr><td>2 樓</td><td>5,588.16</td><td>60,151</td></tr><tr><td>3 至 5 樓</td><td>5,066.33 x 3</td><td>54,534 x 3</td></tr><tr><td>總計：</td><td>26,345.21</td><td>283,580</td></tr></table> 此外，該物業提供有 2 個貨櫃車停車位、14 個貨車停車位及 14 個小型貨車／汽車停車位。 該物業根據第 N12444 號及第 N12473 號新批租約向政府租借持有，年期分別自 1990 年 8 月 21 日及 1991 年 2 月 11 日起計，並均於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的應付地租總額相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。	樓層	建築面積		平方米	平方呎	地下	4,993.96	53,755	1 樓	564.10	6,072	2 樓	5,588.16	60,151	3 至 5 樓	5,066.33 x 3	54,534 x 3	總計：	26,345.21	283,580	該物業亦受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為 2,436,000 港元（不包括管理費及差餉）。	（貴集團應佔 100%權益：720,000,000 港元）
樓層	建築面積																						
	平方米	平方呎																					
地下	4,993.96	53,755																					
1 樓	564.10	6,072																					
2 樓	5,588.16	60,151																					
3 至 5 樓	5,066.33 x 3	54,534 x 3																					
總計：	26,345.21	283,580																					

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里貨倉（粉嶺 1）有限公司。
- (2) 根據日期為 2020 年 1 月 7 日的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖第 S/FSS/24 號，該物業屬於「工業」用地。
- (3) Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																																												
3. 香港新界葵涌葵泰路 4-6 號嘉里貨倉（葵 涌）	該物業包括一幢 16 層高倉庫大樓，於 1981 年落成。地下及 1 樓提供有停車位 及裝貨／卸貨區。	除 6,970 平方呎 （647.53 平方米）的部分 空置外，該物業以一份 租約出租，屆滿日期 為 2022 年 11 月 8 日， 月租為 13,800 港元（不 包括管理費及差餉）。	730,000,000 港元 （七億三千萬港元） （ 貴集團應佔 100%權 益：730,000,000 港元）																																												
葵涌市地段第 326 號	該物業的登記地盤面積約為 2,655.60 平 方米（28,585 平方呎）。 該物業的概約建築面積如下：	該物業亦受限於多份集 團內公司間租約，最遲 屆滿日期為 2022 年 12 月 31 日。月租總額約為 2,832,000 港元（不包括 管理費及差餉）。																																													
	<table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>地下</td><td>311.22</td><td>3,350</td></tr><tr><td>1 樓</td><td>218.51</td><td>2,352</td></tr><tr><td>2 樓</td><td>2,572.65</td><td>27,692</td></tr><tr><td>3 至 4 樓</td><td>1,810.01 x 2</td><td>19,483 x 2</td></tr><tr><td>5 至 6 樓</td><td>1,809.18 x 2</td><td>19,474 x 2</td></tr><tr><td>7 至 8 樓</td><td>1,810.01 x 2</td><td>19,483 x 2</td></tr><tr><td>9 樓</td><td>1,809.18</td><td>19,474</td></tr><tr><td>10 樓</td><td>1,810.01</td><td>19,483</td></tr><tr><td>11 樓</td><td>1,809.18</td><td>19,474</td></tr><tr><td>12 樓</td><td>1,810.01</td><td>19,483</td></tr><tr><td>13 樓</td><td>1,809.18</td><td>19,474</td></tr><tr><td>14 至 15 樓</td><td>1,810.01 x 2</td><td>19,483 x 2</td></tr><tr><td>總計：</td><td>26,628.36</td><td>286,628</td></tr></table>	樓層	建築面積		平方米	平方呎	地下	311.22	3,350	1 樓	218.51	2,352	2 樓	2,572.65	27,692	3 至 4 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2	5 至 6 樓	1,809.18 x 2	19,474 x 2	7 至 8 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2	9 樓	1,809.18	19,474	10 樓	1,810.01	19,483	11 樓	1,809.18	19,474	12 樓	1,810.01	19,483	13 樓	1,809.18	19,474	14 至 15 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2	總計：	26,628.36	286,628		
樓層	建築面積																																														
	平方米	平方呎																																													
地下	311.22	3,350																																													
1 樓	218.51	2,352																																													
2 樓	2,572.65	27,692																																													
3 至 4 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2																																													
5 至 6 樓	1,809.18 x 2	19,474 x 2																																													
7 至 8 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2																																													
9 樓	1,809.18	19,474																																													
10 樓	1,810.01	19,483																																													
11 樓	1,809.18	19,474																																													
12 樓	1,810.01	19,483																																													
13 樓	1,809.18	19,474																																													
14 至 15 樓	1,810.01 x 2	19,483 x 2																																													
總計：	26,628.36	286,628																																													
	此外，該物業提供有 28 個貨車停車位 及 5 個小型貨車／汽車停車位。																																														
	該物業根據第 TW5554 號新批租約向政 府租借持有，年期自 1898 年 7 月 1 日 起計為期 99 年（減去最後三日），延 至 2047 年 6 月 30 日。該地段的應付地 租相等於該地段屆時每年應課差餉租值 的 3%。																																														

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里貨倉（葵涌）有限公司。
- (2) 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「工業」用地。
- (3) Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																																												
4. 香港新界葵涌永基路 35 號嘉里溫控貨倉 2	該物業包括一幢 16 層高冷庫／倉庫／停車場建築，於 1997 年落成。地下至 5 樓均提供有停車位及裝貨／卸貨區。	該物業合共 102,822 平方呎（9,552.40 平方米）的部分受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日，月租總額約為 1,123,000 港元（不包括管理費及差餉）。該物業的其餘部分根據散貨儲存運營。	1,636,000,000 港元（十六億三千六百萬元）																																												
葵涌市地段第 437 號	該物業的登記地盤面積約為 6,242 平方米（67,189 平方呎）。 該物業的概約建築面積如下：		（貴集團應佔 100%權益：1,636,000,000 港元）																																												
	<table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td colspan="3">倉庫</td></tr><tr><td>6 樓</td><td>4,396.04</td><td>47,319</td></tr><tr><td>7 樓</td><td>4,575.72</td><td>49,253</td></tr><tr><td>8 至 11 樓</td><td>4,669.55 x 4</td><td>50,263 x 4</td></tr><tr><td>12 至 13 樓</td><td>4,477.15 x 2</td><td>48,192 x 2</td></tr><tr><td>14 至 15 樓</td><td>4,502.69 x 2</td><td>48,467 x 2</td></tr><tr><td>小計：</td><td>45,609.64</td><td>490,942</td></tr><tr><td colspan="3">停車場</td></tr><tr><td>2 樓</td><td>4,027.68</td><td>43,354</td></tr><tr><td>3 至 4 樓</td><td>3,986.16 x 2</td><td>42,907 x 2</td></tr><tr><td>5 樓</td><td>3,931.81</td><td>42,322</td></tr><tr><td>小計：</td><td>15,931.81</td><td>171,490</td></tr><tr><td>總計：</td><td>61,541.45</td><td>662,432</td></tr></table>	樓層	建築面積		平方米	平方呎	倉庫			6 樓	4,396.04	47,319	7 樓	4,575.72	49,253	8 至 11 樓	4,669.55 x 4	50,263 x 4	12 至 13 樓	4,477.15 x 2	48,192 x 2	14 至 15 樓	4,502.69 x 2	48,467 x 2	小計：	45,609.64	490,942	停車場			2 樓	4,027.68	43,354	3 至 4 樓	3,986.16 x 2	42,907 x 2	5 樓	3,931.81	42,322	小計：	15,931.81	171,490	總計：	61,541.45	662,432		
樓層	建築面積																																														
	平方米	平方呎																																													
倉庫																																															
6 樓	4,396.04	47,319																																													
7 樓	4,575.72	49,253																																													
8 至 11 樓	4,669.55 x 4	50,263 x 4																																													
12 至 13 樓	4,477.15 x 2	48,192 x 2																																													
14 至 15 樓	4,502.69 x 2	48,467 x 2																																													
小計：	45,609.64	490,942																																													
停車場																																															
2 樓	4,027.68	43,354																																													
3 至 4 樓	3,986.16 x 2	42,907 x 2																																													
5 樓	3,931.81	42,322																																													
小計：	15,931.81	171,490																																													
總計：	61,541.45	662,432																																													
	此外，該物業提供有 1 個貨櫃車停車位、23 個貨車停車位及 23 個小型貨車／汽車停車位。除此之外，亦提供有一個可容納 25 個貨櫃車停車位、140 個貨車停車位及 50 個小型貨車／汽車停車位的公眾停車場。																																														
	該物業根據第 TW6964 號新批租約向政府租借持有，年期自 1994 年 12 月 14 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。																																														

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里溫控貨倉 2 有限公司。
- (2) 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「工業」用地。
- (3) Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																				
5. 香港新界葵涌勝耀街 3 號嘉里貨倉（荃灣）	該物業包括一幢 19 層高倉庫大樓，於 1998 年 6 月落成。地下及 1 樓提供有停車位及裝貨／卸貨區。	該物業已全面出租，並受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2028 年 6 月 30 日。月租總額約為	1,718,000,000 港元 （十七億一千八百萬港元）																				
葵涌市地段第 452 號	該物業的登記地盤面積約為 6,525 平方米（70,235 平方呎）。	7,675,000 港元（不包括管理費及差餉）。	（ 貴集團應佔 100%權益：1,718,000,000 港元）																				
	該物業的概約建築面積如下：	該物業亦受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為																					
	<table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>1 樓</td><td>718.13</td><td>7,730</td></tr><tr><td>2 樓</td><td>3,341.04</td><td>35,963</td></tr><tr><td>3 至 17 樓</td><td>3,351.26 x 15</td><td>36,073 x 15</td></tr><tr><td>18 樓</td><td>667.50</td><td>7,185</td></tr><tr><td>總計：</td><td>54,995.57</td><td>591,973</td></tr></table>	樓層	建築面積		平方米	平方呎	1 樓	718.13	7,730	2 樓	3,341.04	35,963	3 至 17 樓	3,351.26 x 15	36,073 x 15	18 樓	667.50	7,185	總計：	54,995.57	591,973	1,965,000 港元（不包括管理費及差餉）。	
樓層	建築面積																						
	平方米	平方呎																					
1 樓	718.13	7,730																					
2 樓	3,341.04	35,963																					
3 至 17 樓	3,351.26 x 15	36,073 x 15																					
18 樓	667.50	7,185																					
總計：	54,995.57	591,973																					
	此外，該物業提供有 1 個貨櫃車停車位、28 個貨車停車位及 27 個小型貨車／汽車停車位。																						
	該物業根據第 TW6987 號新批租約向政府租借持有，年期自 1995 年 9 月 26 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的當前應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。																						

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里貨倉（荃灣）有限公司。
- (2) 該物業總面積約 12,003.809 平方米 (129,209 平方呎) 的部分 (1 樓部分、7 樓、13 樓、15 樓、16 樓及 18 樓部分) 受限於一份豁免函件，以准許用作數據中心，年期於現有樓宇獲拆除時；於 2047 年 6 月 30 日或於條件提早終止時屆滿。
- (3) 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「工業」用地。
- (4) Terrence Lai (高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗) 已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																																			
6. 香港新界葵涌永基路 55 號嘉里貨運中心	該物業包括一幢 16 層高倉庫大樓（位於一座 4 層高公共停車場平台之上），於 1999 年落成。所有樓層（16 樓除外）均提供有停車位及裝貨／卸貨區。	除 139,566 平方呎（12,966.00 平方米）的部分空置外，該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為 2028 年 3 月 31 日。月租總額約為 5,937,000 港元（不包括管理費及差餉）。	5,368,000,000 港元 （五十三億六千八百萬港元）																																			
葵涌市地段第 455 號	該物業的登記地盤面積約為 16,960 平方米（182,557 平方呎）。		（貴集團應佔 100%權益：5,368,000,000 港元）																																			
	該物業的概約建築面積如下：	該物業亦受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為 13,391,000 港元（不包括管理費及差餉）。																																				
	<table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>倉庫</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1 樓</td><td>5,271.92</td><td>56,747</td></tr><tr><td>2 至 7 樓</td><td>8,938.78 x 6</td><td>96,217 x 6</td></tr><tr><td>8 樓</td><td>5,494.89</td><td>59,147</td></tr><tr><td>9 至 15 樓</td><td>8,987.27 x 7</td><td>96,739 x 7</td></tr><tr><td>16 樓</td><td>6,780.66</td><td>72,987</td></tr><tr><td>小計：</td><td>134,091.04</td><td>1,443,356</td></tr><tr><td>公共停車場</td><td></td><td></td></tr><tr><td>P1 至 P4</td><td>50,817.54</td><td>547,000</td></tr><tr><td>總計：</td><td>184,908.58</td><td>1,990,356</td></tr></table>	樓層	建築面積		平方米	平方呎	倉庫			1 樓	5,271.92	56,747	2 至 7 樓	8,938.78 x 6	96,217 x 6	8 樓	5,494.89	59,147	9 至 15 樓	8,987.27 x 7	96,739 x 7	16 樓	6,780.66	72,987	小計：	134,091.04	1,443,356	公共停車場			P1 至 P4	50,817.54	547,000	總計：	184,908.58	1,990,356		
樓層	建築面積																																					
	平方米	平方呎																																				
倉庫																																						
1 樓	5,271.92	56,747																																				
2 至 7 樓	8,938.78 x 6	96,217 x 6																																				
8 樓	5,494.89	59,147																																				
9 至 15 樓	8,987.27 x 7	96,739 x 7																																				
16 樓	6,780.66	72,987																																				
小計：	134,091.04	1,443,356																																				
公共停車場																																						
P1 至 P4	50,817.54	547,000																																				
總計：	184,908.58	1,990,356																																				
	P1 至 P4 公共停車場可容納 70 個貨櫃車停車位、380 個貨車停車位及 160 個小型貨車／汽車停車位。此外，倉庫街區提供有 1 個貨櫃車停車位、104 個貨車停車位及 62 個小型貨車／汽車停車位。																																					
	該物業根據第 TW6994 號新批租約向政府租借持有，年期自 1996 年 3 月 25 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的當前應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。																																					

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司嘉里貨運中心有限公司。
- (2) 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「工業」用地。
- (3) Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-A 類—貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																											
7. 香港新界葵涌健全街 3 號嘉里溫控貨倉 1A 座整個地下低層、地下、2 至 4 樓及 6 樓以及 7 樓 A2 單位、2 個貨櫃車、11 個貨車及 10 個小型貨車／汽車停車位	該物業包括 18 層高（包括地下低層）兩幢連體倉庫大樓其中一幢（A 座）的一部份，於 1991 年落成。地下低層至 1 樓提供有停車位及裝貨／卸貨區。 A 座為倉庫大樓。 該物業倉庫部分的概約建築面積如下： <table><tr><th>樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>地下低層</td><td>2,722.04</td><td>29,300</td></tr><tr><td>地下</td><td>2,254.65</td><td>24,269</td></tr><tr><td>2 至 3 樓</td><td>2,771.65 x 2</td><td>29,834 x 2</td></tr><tr><td>4 樓</td><td>2,548.68</td><td>27,434</td></tr><tr><td>6 樓</td><td>2,554.81</td><td>27,500</td></tr><tr><td>7 樓</td><td>1,110.27</td><td>11,951</td></tr><tr><td>總計：</td><td>16,733.75</td><td>180,122</td></tr></table> 此外，該物業提供有 2 個貨櫃車停車位、11 個貨車停車位及 10 個小型貨車／汽車停車位。 該物業根據第 6692 號新批租約向政府租借持有，年期自 1989 年 2 月 28 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。	樓層	建築面積			平方米	平方呎	地下低層	2,722.04	29,300	地下	2,254.65	24,269	2 至 3 樓	2,771.65 x 2	29,834 x 2	4 樓	2,548.68	27,434	6 樓	2,554.81	27,500	7 樓	1,110.27	11,951	總計：	16,733.75	180,122	該物業已全面出租，並受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為 2,021,000 港元（不包括管理費及差餉）。	522,000,000 港元 （五億二千二百萬港元） （貴集團應佔 100%權益：522,000,000 港元）
樓層	建築面積																													
	平方米	平方呎																												
地下低層	2,722.04	29,300																												
地下	2,254.65	24,269																												
2 至 3 樓	2,771.65 x 2	29,834 x 2																												
4 樓	2,548.68	27,434																												
6 樓	2,554.81	27,500																												
7 樓	1,110.27	11,951																												
總計：	16,733.75	180,122																												

附註：

- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Kerry TC Warehouse 1 (Block A) Limited（限於：A 座地下低層、地下、2 至 4 樓及 6 樓；地下第 L4 至 L10 及 V1 至 V8 號停車位；底層第 C1 及 C2 號停車位；及 1 樓 L8 至 L10 號、L12 及 V3 號停車位）及 貴公司全資附屬公司華明置業有限公司（7 樓 A2 單位及 1 樓第 V18 號停車位）。
- 該物業包括 A 座地下低層、地下、2 至 4 樓及 6 樓及 7 樓層 A2 單位；地下第 C1、C2、L4 至 L10 號及 V1 至 V8 號停車位；及 1 樓第 L8 至 L10、L12、V3 及 V18 號停車位。
- 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「住宅（戊類）」用地。
- Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-B 類—貴集團於香港持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																				
1. 香港新界葵涌健全街 3 號嘉里溫控貨倉 1B 座 整個地下低層及 2 至 16 樓、停車區／裝貨及卸貨平台、3 個貨櫃車、13 個貨車及 18 個小型貨車／汽車停車位 葵涌市地段第 419 號的 第 488,194/966,507 份	該物業包括 18 層高（包括地下低層）兩幢連體倉庫大樓其中一幢（B 座）的大部份，於 1991 年落成。地下低層至 1 樓提供有停車位及裝貨／卸貨區。 B 座為一幢冷藏／倉庫大樓。 該物業冷藏及倉庫部分的概約建築面積如下： <table><tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="2">建築面積</th></tr><tr><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>地下低層</td><td>2,326.09</td><td>25,038</td></tr><tr><td>2 至 8 樓</td><td>2,801.10 x 7</td><td>30,151 x 7</td></tr><tr><td>9 樓</td><td>2,738.57</td><td>29,478</td></tr><tr><td>10 至 16 樓</td><td>2,841.32 x 7</td><td>30,584 x 7</td></tr><tr><td>總計：</td><td>44,561.60</td><td>479,661</td></tr></table> 此外，該物業提供有 3 個貨櫃車停車位、13 個貨車停車位及 18 個小型貨車／汽車停車位。 該物業根據第 6692 號新批租約向政府租借持有，年期自 1989 年 2 月 28 日起計，並於 2047 年 6 月 30 日屆滿。該地段的應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。	樓層	建築面積		平方米	平方呎	地下低層	2,326.09	25,038	2 至 8 樓	2,801.10 x 7	30,151 x 7	9 樓	2,738.57	29,478	10 至 16 樓	2,841.32 x 7	30,584 x 7	總計：	44,561.60	479,661	除 147,797 平方呎（13,730.68 平方米）的部分空置外，該物業受限於多份集團內公司間租約，最遲屆滿日期為 2021 年 12 月 31 日。月租總額約為 3,752,000 港元（不包括管理費及差餉）。	1,432,000,000 港元 （十四億三千二百萬元） （貴集團應佔 100%權益：1,432,000,000 港元）
樓層	建築面積																						
	平方米	平方呎																					
地下低層	2,326.09	25,038																					
2 至 8 樓	2,801.10 x 7	30,151 x 7																					
9 樓	2,738.57	29,478																					
10 至 16 樓	2,841.32 x 7	30,584 x 7																					
總計：	44,561.60	479,661																					

附註：

- 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司 Kerry TC Warehouse 1 (Block B) Limited（限於：B 座地下低層及 2 至 16 樓；第 V1 及 V2 號停車位、地下低層的停車區／裝貨及卸貨平台（包括第 C1、C2、C3 及 L1 號號停車位）；及 1 樓第 L16 至 L27、V17 及 V19 至 V33 號停車位）。
- 該物業包括 B 座地下低層及 2 至 16 樓；地下低層的停車區／裝貨及卸貨平台（包括第 C1、C2、C3 及 L1 號號停車位）；地下低層第 V1 及 V2 號停車位及 1 樓第 L16 至 L27、V17 及 V19 至 V33 號停車位。
- 根據日期為 2018 年 1 月 19 日的葵涌分區計劃大綱圖第 S/KC/29 號，該物業屬於「住宅（戊類）」用地。
- Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 3 月勘查該物業。

估值報告

II-B 類—貴集團於香港持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 香港新界大埔大埔工業村大貴街 12 號 PC3	該物業包括一幢 7 層高工業大樓及一層地庫，於 2010 年落成。	據 貴集團告知，該物業目前由 貴集團佔用。	不適用 (見附註(1)及(5))
大埔市地段第 1 號 K 段 1 分段及其擴展部分	該物業的總建築面積約為 25,603.24 平方米 (275,593 平方呎)，建於一幅登記地盤面積約為 10,379.52 平方米 (111,725 平方呎) 的土地上。 該物業所處土地為根據第 TP11250 號新批租約向政府租借持有，年期自 1898 年 7 月 1 日起為期 99 年，並法定延長至 2047 年 6 月 30 日。該地段的應付地租相等於該地段屆時每年應課差餉租值的 3%。		

附註：

- (1) 該物業受限於銷售限制。因此，市值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交易。吾等謹此強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 175,000,000 港元（一億七千五百萬港元）（ 貴集團應佔 100%權益：175,000,000 港元）。

- (2) 該地段的登記擁有人為香港科技園公司。
- (3) 該物業由香港科技園公司（前身為香港工業園公司）（「該公司」）根據一份日期為 2014 年 11 月 28 日的租約（「該租約」）出租予 Kerry PC3 Limited（前身為 Previous Source Limited）（「承租人」），自 2008 年 5 月 15 日起計，並於 2047 年 6 月 27 日屆滿。
- (4) 該公司與承租人所訂立的該租約禁止出讓該物業。若承租人於租期內任何時間有意出讓該物業，承租人應首先提出在不涉及產權負擔的情況下及以空置形式將其權益交予該公司，有關代價按照該租約內規定的公式計算。若上述提議於六週期限內未獲該公司接納，即應被視為經已拒絕，而承租人可在該租約內所載條件的規限下以出讓方式處置該物業。

然而，若該公司接受承租人提議交出的該物業，該公司按該租約規定應付的代價應為以下(A)項或(B)項中的較低者：

(A) 以下兩個金額的總和減百分之十：

- (I) 就土地而言，金額相等於該土地名義應佔地價（參閱該租約）百分之八十(80%)的 $1/t$ （「 t 」分之一）乘以於交回完成日期轉讓租期未屆滿的完整年數，「 t 」指或代表完整年數及其任何分數（包含於開始日期至 2047 年 6 月 27 日期間內，不足一年亦視作一個完整年度），及
- (II) 就根據前述租賃協議批准的任何一幢或多幢樓宇（包括任何固定裝置及裝飾）而言，其應佔金額 5,278,912 港元，但自前述租賃協議日期起至該公司接受交回（如接受）之日就按每年 10% 計算的折舊或其部分作出貼現，或倘於前述租賃協議日期後重新開發，而有關土地上的所有樓宇均根據前述租賃協議或該租約的條文替換為新樓宇，該等新樓宇於該公司接受交回（如接受）日期的重置成本將以第一附表所規定的方式釐定，並就應於根據有關重新開發在相關土地上所建第一幢樓宇的佔有許可證或臨時佔有許可證日期（以較早者為準）至該公司接受交回（如接受）之日按每年百分之五(5%)計算的折舊或其部分作出貼現。

或

- (B) 就相關土地及相關樓宇（包括其中的任何固定裝置及裝飾）而言，其於該公司接受交回（如接受）之日的市值將按第一附表所規定的方式釐定，但須扣減百分之十。
- (5) 在吾等進行估值時，吾等已考慮附註(3)所述該物業的出讓限制以及附註(4)所述將該物業交回香港科技園公司（「香港科技園公司」）的代價的規定計算公式。吾等之估值乃基於於估值日期將該物業交回香港科技園公司的代價金額而得出。因此，吾等已按附註(4)所列方法 A 對該物業進行估值。
 - (6) 根據日期為 2018 年 8 月 21 日的大埔分區計劃大綱核准圖第 S/TP/28 號，該物業屬於「其他指定用途（工業邨）」用地。
 - (7) Terrence Lai（高級估值師、香港測量師學會見習測量師，於香港物業估值方面擁有 5 年經驗）已於 2021 年 6 月勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 台灣台北市中正區新生南路一段 50 號 13 樓	標的物業的樓宇於 1976 年落成，其結構為 R.C.。該樓宇包括地上 14 層及地下 1 層。標的物業位於 13 層及 14 層，連同 B1 層的 6 個停車位。標的物業的總建築面積為 2,986.85 平方米，包括 2,736.54 平方米辦公室及 250.31 平方米停車位。 該物業位於城區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作辦公室用途。	746,300,000 新台幣 (七億四千六百三十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：370,687,210 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 18 日自台北市建成土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司擁有 162、162-1、162-2 及 162-3 地號全部所有權的 16/112 (總面積 300.57 平方米)。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司擁有第 114、171、172、173、174、175、176、177、178 及 179 號樓宇 (總建築面積 2,986.85 平方米) 的全部所有權。
- (4) 該物業被劃分為第三類特定商業區，法定最大建蔽率為 65%，容積率為 630%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Michael Hsieh (於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗) 已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 台灣新北市新店區安和路二段 117 巷 11 號	該物業主要包括一間 5 層倉庫及其他配套設施，於 1996 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 8,366.99 平方米的土地上。該物業的總建築面積約為 13,086.79 平方米，包括 12,190.92 平方米倉庫及 895.87 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	1,681,000,000 新台幣 (十六億八千一百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：834,952,700 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自新北市新店土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司擁有 559、560、561 及 562 地號的全部所有權及 563 地號全部所有權的 2/3 (總面積 8,366.99 平方米)。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 2005 號樓宇 (總建築面積 13,086.79 平方米) 的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Eric Tien (於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗) 已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
3. 台灣新北市樹林區中正路 267 號	該物業主要包括一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 1987 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 4,497.76 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 2,450.14 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	568,390,000 新台幣 （五億六千八百三十九萬新台幣） （ 貴集團應佔 49.67% 權益：282,319,313 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自新北市樹林土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，154 及 154-1 地號（總面積 4,497.76 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 135 號樓宇（總建築面積 2,450.14 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 154 地號被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%。154-1 地號被劃分為行政區，法定最大建蔽率為 50%，容積率為 250%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Eric Tien（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
4. 台灣桃園市觀音區桃科二路 288 號	該物業主要包括一間 5 層倉庫及其他配套設施，於 2018 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 16,820.12 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 40,250.03 平方米，包括 29,066.64 平方米倉庫、11,076.93 平方米冷藏區及 106.46 平方米警衛室及摩托車停車位。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室、警衛室及摩托車停車位用途。	1,496,000,000 新台幣 (十四億九千六百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：743,063,200 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自桃園市中壢土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，31 地號（總面積 16,820.12 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 83-1、83-2 及 83-3 號樓宇（總建築面積 40,250.03 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Anna Wu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 23 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
5. 台灣桃園市龜山區頂湖路 58 號	該物業主要包括一間 5 層倉庫及一間 2 層倉庫以及其他配套設施，於 2001 年至 2005 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 27,359.45 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 43,856.08 平方米，包括 35,287.48 平方米倉庫及 8,568.60 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	3,172,000,000 新台幣 (三十一億七千二百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：1,575,532,400 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自桃園市龜山土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，521、555、896、897、898、903、904 及 905 地號（總面積 27,359.45 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 180-1、180-2、180-3 及 180-4 號樓宇（總建築面積 43,856.08 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業部分被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 120%，且該物業部分被劃分為綠化區。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Anna Wu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 29 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
6. 台灣桃園市蘆竹區南崁路二段 3 號	該物業主要包括一間倉庫及其他配套設施，於 1992 年至 1998 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 8,000.76 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 14,402.11 平方米，包括 13,833.51 平方米倉庫及 568.60 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	717,700,000 新台幣 (七億一千七百七十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：356,481,590 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自桃園市蘆竹土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1849、1850、1851、1852、1853、1858、1859、1852-1 及 1853-41 地號（總面積 8,000.76 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1049 及 1049-4 號樓宇（總建築面積 14,402.11 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區（法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%）、河流區及道路區。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 28 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
7. 台灣桃園市八德區永豐路 451 號	該物業主要包括一間倉庫及其他配套設施，於 2012 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 9,795.61 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 4,581.74 平方米，包括 3,986.70 平方米倉庫及 595.04 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	798,700,000 新台幣 (七億九千八百七十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：396,714,290 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自桃園市八德土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1060、1061-1、1062-4 及 1062-6 地號（總面積 9,795.61 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1649-1 號樓宇（總建築面積 4,581.74 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為農業區及 B 類工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 28 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
8. 台灣新竹市工業東六路 6 號	該物業主要包括一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 1988 年落成。 該物業的總建築面積為 3,819.16 平方米（倉庫），位於科園小段科園段 86 地號地上。該物業位於新竹科學園區內，園區內所有土地均為政府擁有，僅可出租。租賃土地、設立工廠及轉讓私有工廠樓宇的資格應受「科學園區設置管理條例」規管。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2057 年 12 月 31 日屆滿，單位每月地租為每平方米 59.30 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	不適用 (見附註(4))

附註：

- 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自新竹市新竹土地登記處獲得。
- 根據科學城物流股份有限公司與科學工業園區管理局簽訂的土地租賃協議，該土地已出租予科學城物流股份有限公司，年期於 2057 年 12 月 31 日屆滿，租期內的單位每月地租為每平方米 59.30 新台幣。
- 根據標的物業的契據登記副本，第 347 號樓宇（總建築面積 3,819.16 平方米）的所有權已歸屬於科學城物流股份有限公司。
- 科學城物流股份有限公司（其中嘉里大榮物流股份有限公司（貴公司擁有 49.67% 股權的附屬公司）持有 60.07% 權益）並不擁有該土地，而是該土地的承租人。儘管科學城物流股份有限公司擁有該樓宇，但因其並不擁有該土地的業權，故並無賦予商業價值予該物業。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日的投資價值為 10,700,000 新台幣（一千零七十萬新台幣）（貴集團應佔 29.84% 權益：3,192,880 新台幣）。

- 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
- (6) 為防止保密產品洩漏，貴公司要求不進行視頻勘查。Jill Yang（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已基於貴公司提供的圖片及所收集的數據進行估值。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
9. 台灣新竹市工業東六路 6 號	該物業主要包括一間 8 層倉庫及其他配套設施，於 2007 年落成。 該物業的總建築面積為 27,381.33 平方米（倉庫），位於科園小段科園段 89 地號地上。該物業位於新竹科學園區內，園區內所有土地均為政府擁有，僅可出租。租賃土地、設立工廠及轉讓私有工廠樓宇的資格應受「科學園區設置管理條例」規管。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2057 年 12 月 31 日屆滿，單位每月地租為每平方米 59.30 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	不適用 (見附註(4))

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自新竹市新竹土地登記處獲得。
- (2) 根據科學城物流股份有限公司與科學工業園區管理局簽訂的土地租賃協議，該土地已出租予科學城物流股份有限公司，年期於 2057 年 12 月 31 日屆滿，租期內的單位每月地租為每平方米 59.30 新台幣。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 638 號樓宇（總建築面積 27,381.33 平方米）的所有權已歸屬於科學城物流股份有限公司。
- (4) 科學城物流股份有限公司（其中嘉里大榮物流股份有限公司（貴公司擁有 49.67%股權的附屬公司）持有 60.07%權益）並不擁有該土地，而是該土地的承租人。儘管科學城物流股份有限公司擁有該樓宇，但因其並不擁有該土地的業權，故並無賦予商業價值予該物業。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日的投資價值為 653,000,000 新台幣（六億五千三百萬新台幣）（貴集團應佔 29.84%權益：194,855,200 新台幣）。

- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准
- (6) 為防止保密產品洩漏， 貴公司要求不進行視頻勘查。Jill Yang（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已基於 貴公司提供的圖片及所收集的數據進行估值。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
10. 台灣苗栗縣頭份市自強路二段 68 號	該物業主要包括一間單層倉庫、一幢 2 層住宅樓宇及其他配套設施，於 1991 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 7,577.37 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 2,646.40 平方米，包括 1,669.90 平方米倉庫及 976.50 平方米住宅。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	349,000,000 新台幣 (三億四千九百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：173,348,300 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 11 日自苗栗縣頭份土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，2、3、4、5 及 11 地號（總面積 7,577.37 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1 號樓宇（總建築面積 2,646.40 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 A 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) William Lee（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 25 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
11. 台灣台中市南屯區工業區十八路 28 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1988 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 9,553.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 3,112.14 平方米，包括 1,684.04 平方米倉庫及 1,428.10 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	898,200,000 新台幣 (八億九千八百二十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：446,135,940 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 18 日自台中市鐘祥土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，146、146-1、146-2、146-3 及 146-4 地號（總面積 9,553.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1905 號樓宇（總建築面積 3,112.14 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Louis Lu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
12. 台灣台中市西屯區福順路 137 號 3 樓之 5	標的物業的樓宇於 1997 年落成，其結構為 R.C.。該樓宇包括地上 19 層及地下 3 層。標的物業位於 3 層，連同 B1 層的 1 個停車位。標的物業的總建築面積為 179.74 平方米，包括 119.37 平方米住宅及 60.37 平方米停車位。 該物業位於城區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作宿舍用途。	9,310,000 新台幣 (九百三十一萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：4,624,277 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 21 日自台中市中興土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司擁有 857-2 地號全部所有權的 55/10000 (總面積 21.65 平方米)。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司擁有第 3416 號樓宇 (總建築面積 179.74 平方米) 的全部所有權。
- (4) 該物業被劃分為 1-1 類住宅區，法定最大建蔽率為 50%，容積率為 140%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Louis Lu (於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗) 已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
13. 台灣台中市潭子區中山路三段 454 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1983 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 3,359.59 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,120.44 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	341,130,000 新台幣 (三億四千一百一十三萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：169,439,271 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 18 日自台中市中興土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，43、46、47、48、49、49-1、133 及 134 地號（總面積 3,359.59 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 179 號樓宇（總建築面積 1,120.44 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Louis Lu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
14. 台灣台中市大甲區幼獅路 80 號	該物業主要包括一間單層層庫及其他配套設施，於 1988 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 3,392.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,629.32 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	158,550,000 新台幣 （一億五千八百五十五萬新台幣） （ 貴集團應佔 49.67% 權益：78,751,785 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 18 日自台中市中興土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1312 及 1313 地號（總面積 3,392.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1905 號樓宇（總建築面積 1,629.32 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區 D 類建設用地，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Louis Lu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
15. 台灣台中市梧棲區自立二街 125 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1987 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 5,120.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,883.74 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	190,740,000 新台幣 (一億九千零七十四萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：94,740,558 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 18 日自台中市中興土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1617 及 1618 地號（總面積 5,120.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 434 號樓宇（總建築面積 1,883.74 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為相關工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 150%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Louis Lu（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
16. 台灣彰化縣彰化市彰水路 170 巷 3 號及 164 號	該物業主要包括一間 2 層倉庫、一間 4 層倉庫、一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 1986 年至 2000 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 13,260.00 平方米的土地（不包括租賃個人土地部分）上。該物業的總建築面積為 15,031.30 平方米，包括 14,031.30 平方米倉庫及 1,000.00 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2028 年 1 月 31 日屆滿，單位月租為每平方米 77.14 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室、防空避難所及停車位用途。	694,500,000 新台幣 (六億九千四百五十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：344,958,150 新台幣)

附註：

- 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自彰化縣彰化土地登記處獲得。
- 根據嘉里大榮物流股份有限公司與工業玉皇大帝神明會簽訂的土地租賃協議，該土地部分已出租予嘉里大榮物流股份有限公司，年期於 2028 年 1 月 31 日屆滿，租期內的單位月租為每平方米 77.14 新台幣。

該物業的土地使用權部分屬於另一人士所有，而並未授予 貴公司。因此，吾等並無賦予商業價值予個人土地部分。若 貴公司被授予該物業可自由轉讓的土地使用權及房屋所有權，該土地部分於 2021 年 6 月 30 日的市場價值將為 22,800,000 新台幣（二千二百八十萬新台幣）。然而，嘉里大榮物流股份有限公司對該土地的其餘部分及所有樓宇具有合法、有效及可出讓的業權，故已賦予價值予自有土地部分及樓宇部分。

- 根據標的物業的契據登記副本，1042、1042-1、1075、1077、1077-1、1078、1078-1、1089-3、1089-4、1095、1096、1097 及 1042-75 地號（總面積 13,260.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- 根據標的物業的契據登記副本，第 1307、2682 及 3297 號樓宇（總建築面積 15,031.30 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- 1042、1042-1、1075、1077、1077-1、1078、1078-1、1089-3、1089-4、1095、1096 及 1097 地號的物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。此外，1042-75 地號的物業被劃分為道路用地。

- (6) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (7) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (8) Ollie Hu（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 24 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
17. 台灣彰化縣埔心鄉員鹿路四段 37 號	該物業主要包括一間 3 層倉庫及其他配套設施，於 1997 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 4,595.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 3,912.66 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室、宿舍及停車位用途。	219,900,000 新台幣 （二億一千九百九十萬新台幣） （ 貴集團應佔 49.67% 權益：109,224,330 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自彰化縣溪湖土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，23、25、26 及 26-1 地號（總面積 4,595.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 201 號樓宇（總建築面積 3,912.66 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 23 及 25 地號的物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。此外，26 及 26-1 地號的物業被劃分為農業區，法定最大建蔽率為 10%，容積率為 0%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Ollie Hu（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
18. 台灣彰化縣田中鎮員集路三段 478 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1993 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 5,335.07 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,867.85 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室、宿舍及停車位用途。	172,410,000 新台幣 (一億七千二百四十一萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：85,636,047 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自彰化縣田中土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，52、53 及 54 地號（總面積 5,335.07 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 337 號樓宇（總建築面積 1,867.85 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為農村 D 類建設用地，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Ollie Hu（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 23 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
19. 台灣南投縣南投市工業東路一號	該物業主要包括一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 1988 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 6,290.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,638.50 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、宿舍及防空避難所用途。	252,650,000 新台幣 (二億五千二百六十五萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：125,491,255 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自南投縣南投土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，131 及 132 地號（總面積 6,290.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 13 號樓宇（總建築面積 1,638.50 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業為工業區 D 類建設用地，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Ollie Hu（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
20. 台灣雲林縣斗南鎮公論路 25 號	該物業主要包括三間單層倉庫及其他配套設施，於 1989 年至 2016 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 9,040.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 2,729.53 平方米，包括 1,817.50 平方米倉庫及 912.03 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及防控避難所用途。	184,000,000 新台幣 (一億八千四百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：91,392,800 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自雲林縣斗南土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1208、1209、1209-3、1209-4、1209-10、1210、1210-1、1210-2、1210-5、1211、1211-1、1211-2、1211-3、1212、1212-1、1212-2、1212-3、1213、1213-1、1213-2、1213-4 及 1213-5 地號（總面積 9,040.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 302、613 及 677 號樓宇（總建築面積 2,729.53 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 1209-3、1210-1、1211-1、1212-1 及 1213-1 地號的物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。此外，1209、1210、1211、1212 及 1213 地號的物業被劃分為農業區，法定最大建蔽率為 10%，容積率為 0%。登記為第 1208 號等的其餘 12 個地段被劃分為道路、溝渠及電塔等公共設施用地。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Ollie Hu（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 23 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
21. 台灣嘉義民雄鄉牛稠溪 1-69 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 2000 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 10,683.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 18,115.43 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	453,000,000 新台幣 （四億五千三百萬新台幣） （貴集團應佔 49.67% 權益：225,005,100 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自嘉義縣大林土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，379、380、381、382 及 383 地號（總面積 10,683.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 514 號樓宇（總建築面積 18,115.43 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Karen Lin（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 25 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
22. 台灣台南市新營區嘉芳 裡四維路 20 號	該物業主要包括兩間倉庫及其他配套設施，於 1989 年至 2000 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 4,611.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 8,856.36 平方米，包括 6,162.14 平方米倉庫及 2,694.22 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	177,800,000 新台幣 (一億七千七百八十萬 新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：88,313,260 新台 幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台南市新營土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，84 及 85 地號（總面積 4,611.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 90 及 90-1 號樓宇（總建築面積 8,856.36 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 17 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
23. 台灣台南市麻豆區麻豆 口 1-9 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1995 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 8,109.55 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 5,101.59 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	184,600,000 新台幣 （一億八千四百六十萬 新台幣） （ 貴集團應佔 49.67% 權益：91,690,820 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台南市麻豆土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024 及 1025 地號（總面積 8,109.55 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 152 號樓宇（總建築面積 5,101.59 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為道路區及 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 18 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
24. 台灣台南市永康區中正 南路 381 巷 6 號	該物業主要包括一間倉庫及其他配套設施，於 1980 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 9,463.99 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,597.85 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	468,670,000 新台幣 （四億六千八百六十七萬新台幣） （ 貴集團應佔 49.67% 權益：232,788,389 新台幣）

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台南市永康土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，47、48 及 60 地號（總面積 9,463.99 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 60-1 號樓宇（總建築面積 1,597.85 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 A 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 16 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
25. 台灣台南市歸仁區中山路三段 378 號	該物業主要包括三間倉庫及其他配套設施，於 1991 年至 1997 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 12,858.40 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 11,161.14 平方米，包括 8,980.97 平方米倉庫及 2,180.17 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	725,700,000 新台幣 (七億二千五百七十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：360,455,190 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台南市歸仁土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，224、313 及 314 地號（總面積 12,858.40 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 110-1、110-2 及 161 號樓宇（總建築面積 11,161.14 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為廣場用地及 A 類工業區（土地使用分區），法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
26. 台灣台南市新市區大營 2-6 號	該物業主要包括四間倉庫及其他配套設施，於 2019 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 35,894.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 14,415.50 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	1,658,000,000 新台幣 (十六億五千八百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：823,528,600 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台南市新化土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1355-1、1493、1528、1539-1 及 1540-1 地號（總面積 35,894.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 1184、1185、1186 及 1187 號樓宇（總建築面積 14,415.50 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 17 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
27. 台灣台南市新市區大業一路 8 號	該物業主要包括一間 6 層倉庫及其他配套設施，於 2002 年落成。 該物業的總建築面積為 28,286.73 平方米（倉庫），並位於新科段 175 地號地上。該物業位於台南科學園區內，園區內所有土地均為政府擁有，僅可出租。租賃土地、設立工廠及轉讓私有工廠樓宇的資格應受「科學園區設置管理條例」規管。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2052 年 9 月 30 日屆滿，單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	不適用 (見附註(4))

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 21 日自台南市新化土地登記處獲得。
- (2) 根據科學城物流股份有限公司與科技部南部科學園區管理局簽訂的土地租賃協議，該土地已出租予科學城物流股份有限公司，年期於 2052 年 9 月 30 日屆滿，租期內的單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 496 號樓宇（總建築面積 28,286.73 平方米）的所有權已歸屬於科學城物流股份有限公司。
- (4) 科學城物流股份有限公司（其中嘉里大藥房股份有限公司（貴公司擁有 49.67% 股權的附屬公司）持有 60.07% 權益）並不擁有該土地，而是該土地的承租人。儘管科學城物流股份有限公司擁有該樓宇，但因其並不擁有該土地的業權，故並無賦予商業價值予該物業。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日的投資價值為 481,000,000 新台幣（四億八千一百萬新台幣）（貴集團應佔 29.84% 權益：143,530,400 新台幣）。

- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准。
- (6) Jerry Huang（於台灣物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
28. 台灣台南市新市區大業一路 8 號	該物業主要包括一間 4 層倉庫及其他配套設施，於 2006 年落成。 該物業的總建築面積為 13,252.91 平方米（倉庫），並位於新科段 175 地號地上。該物業位於台南科學園區內，園區內所有土地均為政府擁有，僅可出租。租賃土地、設立工廠及轉讓私有工廠樓宇的資格應受「科學園區設置管理條例」規管。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2055 年 11 月 30 日屆滿，單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	不適用 (見附註(4))

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自台南市新化土地登記處獲得。
- (2) 根據科學城物流股份有限公司與科技部南部科學園區管理局簽訂的土地租賃協議，該土地已出租予科學城物流股份有限公司，年期於 2055 年 11 月 30 日屆滿，租期內的單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 500 號樓宇（總建築面積 13,252.91 平方米）的所有權已歸屬於科學城物流股份有限公司。
- (4) 科學城物流股份有限公司（其中嘉里大藥物流股份有限公司（貴公司擁有 49.67% 股權的附屬公司）持有 60.07% 權益）並不擁有該土地，而是該土地的承租人。儘管科學城物流股份有限公司擁有該樓宇，但因其並不擁有該土地的業權，故並無賦予商業價值予該物業。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日的投資價值為 221,000,000 新台幣（二億二千一百萬新台幣）（貴集團應佔 29.84% 權益：65,946,400 新台幣）。

- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准。
- (4) (6) Jerry Huang（於台灣物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
29. 台灣台南市新市區大業一路 8 號	該物業主要包括一幢 6 層倉庫大樓及兩幢 1 層倉庫大樓，於 2018 年落成。 該物業的總建築面積為 23,312.21 平方米（倉庫），並位於新科段 174 地號地上。該物業位於台南科學園區內，園區內所有土地均為政府擁有，僅可出租。租賃土地、設立工廠及轉讓私有工廠樓宇的資格應受「科學園區設置管理條例」規管。 就自有土地部分而言，該物業獲授的土地使用權為永久持有，而就租賃土地部分而言，年期於 2068 年 8 月 31 日屆滿，單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	不適用 (見附註(4))

附註：

- 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自台南市新化土地登記處獲得。
- 根據科學城物流股份有限公司與科技部南部科學園區管理局簽訂的土地租賃協議，該土地已出租予科學城物流股份有限公司，年期於 2068 年 8 月 31 日屆滿，租期內的單位每月地租為每平方米 31.18 新台幣。
- 根據標的物業的契據登記副本，第 739、739-1 及 739-2 號樓宇（總建築面積 23,312.21 平方米）的所有權已歸屬於科學城物流股份有限公司。
- 科學城物流股份有限公司（其中嘉里大榮物流股份有限公司（貴公司擁有 49.67% 股權的附屬公司）持有 60.07% 權益）並不擁有該土地，而是該土地的承租人。儘管科學城物流股份有限公司擁有該樓宇，但因其並不擁有該土地的業權，故並無賦予商業價值予該物業。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日的投資價值為 826,000,000 新台幣（八億二千六百萬新台幣）（貴集團應佔 29.84% 權益：246,478,400 新台幣）。

- 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准。
- (6) Jerry Huang（於台灣物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 21 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
30. 台灣高雄市左營區民族一路 932 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1983 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 8,316.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,429.21 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流用途。	769,770,000 新台幣 (七億六千九百七十七萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：382,344,759 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自高雄市楠梓土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，627-5、627-6、656、656-1 及 664-5 地號（總面積 8,316.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 345 號樓宇（總建築面積 1,429.21 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 300%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Michael Hsieh（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
31. 台灣高雄市大寮區光華路 18 號	該物業包括一幢 5 層工業大樓及一間 2 層倉庫，於 1999 年至 2003 年落成。 該物業位於總地盤面積約為 12,120.00 平方米的單一地段上。該物業的總建築面積為 13,858.40 平方米，包括 12,043.52 平方米倉庫及 1,814.88 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	772,000,000 新台幣 (七億七千二百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：383,452,400 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自高雄市大寮土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，6873 地號（總面積 12,120.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 2384 及 2384-1 號樓宇（總建築面積 13,858.40 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 A 類工業區，法定最大建蔽率為 50%，容積率為 200%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Michael Hsieh（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
32. 台灣高雄市岡山區本工 六路 70 號	該物業主要包括兩間 2 層倉庫及一幢 4 層工業大樓，於 2008 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 23,519.50 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 8,188.61 平方米，包括 5,097.70 平方米倉庫及 3,090.91 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	1,148,000,000 新台幣 (十一億四千八百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：570,211,600 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自高雄市岡山土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，439、441、442、443 及 447 地號（總面積 23,519.50 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 169-1、169-2 及 169-3 號樓宇（總建築面積 8,188.61 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 D 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 300%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Michael Hsieh（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 22 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
33. 台灣屏東縣屏東市工業六路 9 號	該物業主要包括一間單層倉庫及其他配套設施，於 1987 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 2,880.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 1,817.19 平方米（倉庫）。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及宿舍用途。	64,930,000 新台幣 (六千四百九十三萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：32,250,731 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自屏東縣屏東土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，166-3 地號（總面積 2,880.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 159 號樓宇（總建築面積 1,817.19 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Karen Lin（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 26 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
34. 台灣宜蘭縣五結鄉利工二路 111 號	該物業主要包括一間 2 層倉庫及其他配套設施，於 2005 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 11,303.72 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 3,090.14 平方米，包括 2,858.74 平方米倉庫及 231.40 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	179,400,000 新台幣 (一億七千九百四十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：89,107,980 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 10 日自宜蘭縣羅東土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，65 及 66 地號（總面積 11,303.72 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 183 號樓宇（總建築面積 3,090.14 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區 D 類建設用地，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 240%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Max Wang（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 16 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
35. 台灣花蓮縣花蓮市美工九街 5 號	該物業主要包括兩間分別為單層及 5 層的倉庫及其他配套設施，於 1985 年至 2001 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 5,481.00 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 7,955.67 平方米，包括 7,694.51 平方米倉庫及 261.16 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流、辦公室及宿舍用途。	168,400,000 新台幣 (一億六千八百四十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：83,644,280 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 10 日自花蓮市花蓮土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，507、508 及 509 地號（總面積 5,481.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 140 及 473 號樓宇（總建築面積 7,955.67 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Max Wang（於台灣物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 16 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-A 類—貴集團於台灣持作經營的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
36. 台灣台東縣台東市中興路四段 2 巷 1 號	該物業主要包括一幢單層倉庫／寫字樓及其他配套設施，於 2015 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 6,895.31 平方米的土地上。該物業的總建築面積為 2,804.75 平方米，包括 2,617.11 平方米倉庫及 187.64 平方米冷藏區。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前由擁有人佔用作物流及辦公室用途。	151,600,000 新台幣 (一億五千一百六十萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：75,299,720 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自台東縣台東土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，85 地號（總面積 6,895.31 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據標的物業的契據登記副本，第 184 號樓宇（總建築面積 2,804.75 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (4) 該物業被劃分為工業區，法定最大建蔽率為 70%，容積率為 210%。
- (5) 吾等已獲 貴公司提供冷藏區面積。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Karen Lin（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 26 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-B 類—貴集團於台灣持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 台灣新北市三重區中興段 1080、1081、1081-1、1082、1082-1、1085、1085-1、1086、1087、1088 及 1089 地號地上興建中建物	該物業包括將建於多幅 6,174.10 平方米的土地上的一個綜合發展項目。 該物業目前正在興建中，為作倉庫及其他配套設施用途的規劃發展項目的一部分。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成為 14,444.97 平方米，並計劃於 2022 年落成。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	於估值日期，該物業正在興建中，並計劃於 2022 年落成。	1,285,000,000 新台幣 (十二億八千五百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：638,259,500 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 17 日自新北市三重土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，1080、1081、1081-1、1082、1082-1、1085、1085-1、1086、1087、1088 及 1089 地號（總面積 6,174.10 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 根據 貴公司提供的建造執照，該發展項目（總建築面積約 14,444.97 平方米）的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。
- (4) 該物業被劃分為 B 類工業區（重新發展區域），法定最大建蔽率為 60%，容積率為 140%。
- (5) 據 貴集團告知，該物業於 2021 年 6 月 30 日已產生的總建築成本為 323,000,000 新台幣，而於 2021 年 6 月 30 日為完成該物業仍需產生的建築成本為 289,000,000 新台幣。
- (6) 由於該物業正在發展中，1,285,000,000 新台幣為於估值日期現況下的市場價值，因而並非落成價值。該等類型的物業並無可識別的銷售市場及租賃市場以便於評估落成價值。因此，所採用的估值方法包括評估已產生成本所涉及的土地價值。因此，並無提供落成價值。然而，吾等已於附註(5)披露成本數據。
- (7) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業的設計及建設已獲相關政府部門批准；及
 - (c) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (8) Eric Tien（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 23 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-C 類—貴集團於台灣持作未來發展的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 台灣桃園市平鎮區廣德段 356、431 及 605 地號	登記為桃園市平鎮區廣德段 356、431 及 605 地號的三個地塊被劃分為道路用地。該物業的地盤面積為 261.94 平方米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	該物業目前被用作道路。 標的場所並無明確界定的界限。	5,150,000 新台幣 (五百一十五萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：2,558,005 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 16 日自桃園市平鎮土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，嘉里大榮物流股份有限公司分別擁有 356、431 及 605 地號全部所有權的 1156/4000，總地盤面積約為 261.94 平方米。
- (3) 該物業被劃分為道路用地。
- (4) 該物業的土地用途本質上屬於道路。由於並無發展計劃，故該物業並無近期發展潛力。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (6) Mego Chen（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 29 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

III-C 類—貴集團於台灣持作未來發展的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 台灣嘉義市西區竹園子 段三小段 185、186、 187 號	登記為嘉義市竹園子段三小段 185、186、187 號的三個地塊被劃分為住宅區。該物業的地盤面積為 3,456.00 平方米。 該物業位於城區內，配有基礎設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業獲授的土地使用權為永久持有。	185 號物業目前空置，園藝工作已完成，而位於 186 及 187 號上的若干未登記處所於吾等進行勘察時已被佔用。 標的場所具有明確界定的界限。	312,000,000 新台幣 (三億一千二百萬新台幣) (貴集團應佔 49.67% 權益：154,970,400 新台幣)

附註：

- (1) 有關該物業業權、契據及圖則的經核准副本已於 2021 年 6 月 15 日自嘉義市嘉義市土地登記處獲得。
- (2) 根據標的物業的契據登記副本，185、186 及 187 地號（總面積 3,456.00 平方米）的所有權已歸屬於嘉里大榮物流股份有限公司。
- (3) 該物業被劃分為第二類住宅區，法定最大建蔽率為 60%，容積率為 210%。
- (4) 於吾等估值過程中，吾等並無計入未登記的處所。
- (5) 該物業具有臨時建築，無法被授予登記契據。該物業並無近期發展潛力。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (b) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。
- (7) Karen Lin（於台灣物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 25 日以視頻方式勘察該物業。

估值報告

IV 類—貴集團於韓國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. Nos. 901, 902 and 903, 9th Floor in E&C Dream Tower, at 46 & etc., Yangpyeongdong 3-ga, Yeongdeungpo-gu, Seoul, South Korea	該物業包括一幢工業及商業大樓的3 個單位，於2006年落成。 該物業的總建築面積為 522.17 平方 米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎 設施。附近一般為商業及工業大樓。 區域內擁有便利的公共交通。	該物業由擁有人佔用。	3,139,000,000 韓圓 (三十一億三千九百萬 韓圓) (貴集團應佔 100%權 益：3,139,000,000 韓 圓)

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Kerry Freight Korea Inc。
- (2) 對該物業進行估值時，吾等已採用比較法並假設該物業的平均單價為每平方米 6,011,000 韓圓。

於吾等進行估值時，吾等已參考周邊地區與該物業具有類似特點的倉庫的銷售價格。類似物業的價格介乎每平方米約 5,780,000 韓圓至每平方米 7,850,000 韓圓。經就位置、便利性、大小、形狀等作出適當調整後，吾等所假設的單價與相關類似項目一致。

經作出適當調整後，吾等所假設的上述市場租金與相關類似項目一致。經計及經過分析的收益率後所採用的資本化率屬合理。

- (3) 高級評估師 Yungeun Song 已於 2021 年 6 月 15 日勘查該物業。

估值報告

V 類—貴集團於越南持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. Song Than Logistics Centre, 20 Thong Nhat Boulevard, Song Than Industrial Zone 2, Di An District, Binh Duong Province, Vietnam	該物業主要包括十間單層倉庫、一幢 2 層寫字樓及其他配套設施，於 2005 年至 2013 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 120,338.6 平方米的土地上。 倉庫及辦公室的現有總建築面積約為 73,301 平方米，分階段至 2013 年完成，並自 2006 年起投入運營。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道統一大道及 13 號公路（平陽路）。 該物業的持有年期於 2045 年 12 月 31 日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	22,300,000 美元 （二千二百三十萬美元） （貴集團應佔 100%權益：22,300,000 美元）

附註：

- 該物業的擁有人為 貴公司全資附屬公司 Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.。
- 該物業被劃分為工業用途。
- 董事 Phuoc Vo 先生已於 2020 年 11 月 12 日勘查該物業。受 2019 新型冠狀病毒病(COVID-19)爆發及出行限制影響，除對該物業的上述勘查外並無安排現場勘查。按照 貴公司指示，吾等已通過電腦勘查方式對該物業進行估值，並依賴 貴公司所提供的輔助材料，包括但不限於實時線上勘查、視頻、圖片等。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.擁有該物業的土地使用權，並可轉讓、出租及抵押該土地使用權。
 - (b) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權擁有該等土地附帶資產，年期與租賃或分租土地的期限相同。
 - (c) 若租賃或分租土地的期限屆滿，而 Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.不允許延長期限，Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權將所有該等資產轉讓予其他組織或個人。
 - (d) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權轉讓、出租及抵押土地附帶資產。

估值報告

V 類—貴集團於越南持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. Vietnam Danang Logistics Centre, Street No. 3, Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu District, Da Nang City, Vietnam	該物業包括三間單層層庫、一幢單層寫字樓及其他配套設施，於 2012 年落成。 該物業位於一幅總地盤面積約為 15,535.7 平方米的土地上。 倉庫及辦公室的總建築面積約為 10,938.40 平方米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道 3 號街及 Nguyen Luong Bang 13 號公路。 該物業的持有年期於 2046 年 12 月 12 日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	2,140,000 美元 (二百一十四萬美元) (貴集團應佔 100%權益：2,140,000 美元)

附註：

- (1) 該物業的擁有人 貴公司全資附屬公司 Da Nang Branch of Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.。
- (2) 該物業被劃分為工業用途。
- (3) 經理 Tuyen Huynh 女士已於 2020 年 11 月 12 日勘查該物業。受 COVID-19 爆發及出行限制影響，除對該物業的上述勘查外並無安排現場勘查。按照 貴公司指示，吾等已通過電腦勘查方式對該物業進行估值，並依賴 貴公司所提供的輔助材料，包括但不限於實時線上勘查、視頻、圖片等。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.擁有該物業的土地使用權，並可轉讓、出租及抵押該土地使用權。
 - (b) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權擁有該等土地附帶資產，年期與租賃或分租土地的期限相同。
 - (c) 若租賃或分租土地的期限屆滿，而 Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.不允許延長期限，Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權將所有該等資產轉讓予其他組織或個人。
 - (d) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權轉讓、出租及抵押土地附帶資產。

估值報告

V 類—貴集團於越南持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
3. Kerry Hung Yen Logistics Centre, Minh Duc Ward, My Hao District, Hung Yen Province, Vietnam	嘉里興安物流中心(Kerry Hung Yen Logistics Centre)為一座由三間單層倉庫、一幢 2 層寫字樓及其他配套設施組成的物流中心，於 2010 年落成。 該物業位於一幅總地盤面積約為 17,295 平方米的土地上。 倉庫及辦公室的總建築面積約為 9,995 平方米。嘉里興安物流中心於 2011 年底投入運營。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道 5A 號國家公路。 該物業的土地使用權乃自政府租賃，年期於 2058 年 10 月 15 日屆滿，於 2014 年 3 月 24 日至 2019 年 3 月 23 日的年度土地租金為每平方米 25,500 越南盾，此後按土地法進行調整。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	不適用 (見附註(1))

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃自政府租賃，而未支付預付款，但須支付年度土地租金。該等土地使用權在銷售市場上缺乏適銷性，但該等權利可供分租。租賃權益目前不可自由轉讓。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 1,869,000 美元（一百八十六萬九千美元）（ 貴集團應佔 100%權益：1,869,000 美元）。

- (2) 該物業的擁有人為 貴公司全資附屬公司 Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited。

- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) 經理 Tuyen Huynh 女士已於 2020 年 11 月 12 日勘查該物業。受 COVID-19 爆發及出行限制影響，除對該物業的上述勘查外並無安排現場勘查。按照 貴公司指示，吾等已通過電腦勘查方式對該物業進行估值，並依賴 貴公司所提供的輔助材料，包括但不限於實時線上勘查、視頻、圖片等。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited 並不允許轉讓、分租、抵押土地使用權或以此進行注資，但可在國家收回土地時可依法獲得賠償。
 - (b) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited 有權擁有該等土地附帶資產，年期與租賃或分租土地的期限相同。
 - (c) 若租賃或分租土地的期限屆滿，而 Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited 不允許延長期限，Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited 有權將所有該等資產轉讓予其他組織或個人。
 - (d) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Company Limited 有權轉讓、租賃及抵押土地附帶資產。

估值報告

VI 類—貴集團於柬埔寨持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. Kerry Worldbridge Special Economic Zone And Customs Bonded Warehouse under Cetificates of Immovable Property Occupation Nos. PP29368 and PP29369, National Road 2, Preak Rotaing & Damnak Sangke, Commune of Preak Kampis, District of Dangkor, City of Phnom Penh, Cambodia	該物業包括一間單層陳列室、一間單層車間、兩間單層保稅倉庫、一幢 3 層寫字樓，連同支持標的物業內各項設施及經營的其他配套樓宇／建築物，於 2017 年至 2018 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 630,430 平方米的土地上。該物業的建築面積為 38,869 平方米。 該物業位於現有混合用途區域內，配有基礎設施。附近一般為留作未來發展的未開發土地、農地、臨時及半永久安置房、單獨設計的獨立工廠／倉庫、輕工業設施、倉庫、排屋、半獨立房屋及獨立房屋。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道國家公路 2 號。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業部分由 貴集團經營作物流中心。	156,925,000 美元 (一億五千六百九十二萬五千美元) (貴集團應佔 60%權益：94,155,000 美元)

附註：

- (1) 根據土地管理、城市規劃及建設部(Ministry of Land Management, Urbal Planning & Construction)於 2015 年 7 月 22 日頒發的兩份不動產佔用證第 PP 29368 及 PP 29369 號，該物業（總地盤面積 630,430 平方米）的土地使用權已歸屬於 Kerry Worldbridge Logistics Limited，作工業用途。

- (2) 根據土地管理、城市規劃及建設部(Ministry of Land Management, Urban Planning & Construction)於 2015 年 11 月 31 日頒發的建築許可證第 158 號，該物業（總建築面積 38,869 平方米）的建築工程已獲批准，並已記錄相關審查。
- (3) 該物業被劃分為混合用途。
- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) Kerry Worldbridge Logistics Limited 擁有該物業的不動產擁有權證書，並擁有該物業的土地業權；
 - (b) Kerry Worldbridge Logistics Limited 有權在並無產權負擔的情況下自由佔用、使用、出租、處置及抵押該物業的全部或部分物權；及
 - (c) 該物業並不受限於任何抵押。
- (5) Law Kheng Fong（英國皇家特許測量師，於柬埔寨王國物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 6 月 10 日與 Saing Veychenda（於柬埔寨王國物業估值方面擁有逾 10 年經驗）共同勘查該物業。

估值報告

VII-A 類—貴集團於泰國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
1. Kerry Rayong Logistics Centre (General Zone), 525 Moo3, WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 1, Mappu-Bankhai (Highway No.3574) Road, Ta Sit Subdistrict, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand.	該物業包括一幅總面積約為 55,015.2 平方米的土地，其上建有倉庫及辦公室，於 2018 年落成。 建築面積約為 34,756.43 平方米，所有物業的詳情如下。 <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>1期及2期倉庫</td><td>29,975.23</td></tr><tr><td>第2倉庫</td><td>2,390.60</td></tr><tr><td>第3倉庫</td><td>2,390.60</td></tr><tr><td>總計：</td><td>34,756.43</td></tr></table> 該物業位於 WHA 東海岸工業區 1 號(羅勇) WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 1 (Rayong)。該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道 WHA 東海岸工業區 1 號公路。 該物業以永久業權持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	1期及2期倉庫	29,975.23	第2倉庫	2,390.60	第3倉庫	2,390.60	總計：	34,756.43	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	557,800,000 泰銖 (五億五千七百八十萬泰銖) (貴集團應佔 100%權益：557,800,000 泰銖)
物業類別	建築面積 (平方米)												
1期及2期倉庫	29,975.23												
第2倉庫	2,390.60												
第3倉庫	2,390.60												
總計：	34,756.43												

附註：

- (1) 吾等於拔鈴區分局的羅勇府土地辦事處(Rayong Land Department Office Provincial)進行的業權調查發現被評估標的地塊的法律說明如下：

業權契據編號	地號	調查編號	面積		
			奈	安	平方瓦
16971	11	1141	34	1	53.8

總土地面積為 55,015.2 平方米。

面積單位換算

1 奈=4 安=400 平方瓦

1 平方瓦=4 平方米

年期：永久業權

登記地點：Ta Sit Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province 內。

登記擁有人：Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd. (貴公司全資附屬公司)

產權負擔：無。

- (2) 根據東海岸（羅勇）羅勇府行政局(Eastern Seaboard (Rayong) Rayong Province Administrative Organization)頒發的建築許可證第 036/2555 號，標的物業可概述如下：

許可證編號	建築類型	面積（平方米）	日期	承授人
036/2555	倉庫	-	2012 年 10 月 9 日	Kerry Logistics (Rayong) Co., Ltd.

附註：建築許可證第 036/2555 號內並無列明建築面積。

- (3) 該物業被劃分為工業發展項目。
- (4) Achara Mahaolan（泰國估值師協會(Thai Valuers Association)成員、第 1200 號高級估值師，於泰國物業估值方面擁有 12 年經驗）已於 2021 年 6 月 8 日勘查該物業。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

VII-A 類—貴集團於泰國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																				
2. Kerry Bangna Logistics Centre (Phase I, II and III), 33/2 Moo 7, Leab Klong Song Nam Suvarnabhumi Road, Bangpla Subdistrict, Bangplee District Samutprakan Province, Thailand.	該物業包括三間 2 層倉庫及其他配套設施，於 2016 年至 2020 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約為 111,875.20 平方米的土地上，建築面積為 60,683 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td><u>一期</u></td><td></td></tr><tr><td>倉庫</td><td>18,988</td></tr><tr><td>臨時倉庫</td><td>1,770</td></tr><tr><td><u>二期</u></td><td></td></tr><tr><td>倉庫</td><td>18,530</td></tr><tr><td>休息區</td><td>1,180</td></tr><tr><td><u>三期</u></td><td></td></tr><tr><td>倉庫</td><td>20,215</td></tr><tr><td>總計：</td><td>60,683</td></tr></table> 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。周邊一般為低層工業設施。區域內擁有公共交通。到達其他地區可借道 Leab klong Song Nam Suvarnabhumi 路及 34 號公路 (Theprattana 路)。 該物業以永久業權持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	<u>一期</u>		倉庫	18,988	臨時倉庫	1,770	<u>二期</u>		倉庫	18,530	休息區	1,180	<u>三期</u>		倉庫	20,215	總計：	60,683	於估值日期，該物業由 貴集團經營作物流中心。	1,708,500,000 泰銖 (十七億零八百五十萬泰銖) (貴集團應佔 100% 權益：1,708,500,000 泰銖)
物業類別	建築面積 (平方米)																						
<u>一期</u>																							
倉庫	18,988																						
臨時倉庫	1,770																						
<u>二期</u>																							
倉庫	18,530																						
休息區	1,180																						
<u>三期</u>																							
倉庫	20,215																						
總計：	60,683																						

附註：

- (1) 吾等於 Bangplee 區分局的北攬府土地處(Samutprakan Land Department Office Provincial)進行的業權調查發現被評估標的地塊的法律說明如下：

編號	業權契據編號	地號	調查編號	面積		
				奈	安	平方瓦
1	3980	85	396	1	3	48.0
2	4406	89	556	4	0	86.0
3	85155	115	11085	4	3	28.0
4	85156	113	11086	17	2	31.0
5	89177	111	15070	4	0	93.0
6	89178	112	15071	4	0	64.0
7	89198	93	15064	1	2	42.2
8	89199	92	15065	2	0	0.0
9	89200	91	15066	3	0	0.0
10	89201	90	15067	1	1	0.0
11	92232	94	14883	0	0	50.0
12	106272	122	17273	0	1	0.0
13	115180	247	18153	6	0	0.0
14	115181	248	18154	6	0	0.0
15	115182	249	18155	6	0	0.0
16	115183	250	18156	6	1	66.0
17	131186	339	20860	0	1	60.6
總計				69	3	68.8

總土地面積為 111,875.2 平方米。

面積單位換算

1 奈=4 安=400 平方瓦

1 平方瓦=4 平方米

年期：永久業權

登記地點：Bangpla Subdistrict, Bangplee District, Samutprakan Province 內。

登記擁有人：所有業權契據均由 Kerry Logistics (Bangna) Co., Ltd. (貴公司全資附屬公司) 擁有

產權負擔：無。

- (2) 根據 Bangpla 街道行政局(Bangpla Subdistrict Administrative Organization)頒發的建築許可證第 26/2557、2/2560 及 01/2562 號，該物業的總面積 111,875.20 平方米如下：

許可證編號	建築類型	面積 (平方米)	日期	承授人
26/2557	倉庫 (一期)	17,353	2014 年 2 月 12 日	Kerry Logistic (Bangna) Co., Ltd.

2/2560	倉庫（二期）	33,933	2017 年 6 月 16 日	Kerry Logistic (Bangna) Co., Ltd.
01/2562	倉庫（三期）	22,030	2019 年 3 月 25 日	Kerry Logistic (Bangna) Co., Ltd.

- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) Nattapon Muangnanta（泰國估值師協會(Thai Valuers Association)成員、第 445 號高級估值師，於泰國物業估值方面擁有 10 年經驗）已於 2021 年 6 月 7 日勘查該物業。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Kerry Logistics (Bangna) Co., Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

VII-A 類—貴集團於泰國持作經營的物業權益

物業		概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
3.	Kerry Laem Chabang Logistics Centre, 719/4 Via Parallel Way Bangkok-Chonburi (Highway No.7) Road, Nong Kham Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province, Thailand.	該物業包括兩間倉庫及辦公室，建築面積約為 20,370 平方米，於 2002 年及 2012 年落成。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	363,400,000 泰銖 (三億六千三百四十萬泰銖) (貴集團應佔 100%權益：363,400,000 泰銖)										
		該物業的總土地面積約為 35,764 平方米，詳情如下：												
		<table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>倉庫(1)</td><td>17,370</td></tr><tr><td>倉庫(2)</td><td>3,000</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>總計：</td><td>20,370</td></tr></table>			物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫(1)	17,370	倉庫(2)	3,000			總計：	20,370
		物業類別			建築面積 (平方米)									
		倉庫(1)			17,370									
倉庫(2)	3,000													
總計：	20,370													
該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。該物業位於曼谷至春武里並行路（7 號公路）(Parallel Way Bangkok-Chonburi (Highway No. 7) Road)。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道曼谷至春武里並行路（7 號公路）。														
該物業以永久業權持有。														

附註：

- (1) 吾等於是拉差區分局(Sriracha District Branch)的春武里府土地處(Chonburi Land Department Office Provincial)進行的業權調查發現被評估標的地塊的法律說明如下：

業權契據編號	地號	調查編號	面積		
			奈	安	平方瓦
98166	243	14332	22	1	41

總土地面積為 35,764 平方米。

面積單位換算

1 奈=4 安=400 平方瓦

1 平方瓦=4 平方米

年期：永久業權

登記地點：Nong Kham Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province 內。

登記擁有人：Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd. (貴公司全資附屬公司)

產權負擔：無。

- (2) 根據 Ao Udom 市及 Chaoprayasurasak 市春武里街道行政局(Chonburi Subdistrict Administrative Organization)頒發的建築許可證第 851/2545 及 005/12/2555 號，該物業的總地盤面積為 17,731 平方米及 2,978 平方米。標的物業可概述如下：

許可證編號	建築類型	面積(平方米)	日期	承授人
851/2545	倉庫	17,731	2002 年 6 月 13 日	Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd.
005/12/2555	倉庫	2,978	2012 年 5 月 16 日	Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd.

- (3) 該物業被劃分為工業發展項目。

- (3) Achara Mahaolan (泰國估值師協會(Thai Valuers Association)成員、第 1200 號高級估值師，於泰國物業估值方面擁有 12 年經驗)已於 2021 年 6 月 7 日勘查該物業。

- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

(a) Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；

(b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；

- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

VII-A 類—貴集團於泰國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																												
4. Kerry Siam Seaport, 113/1 Moo 1, Sukhumvit road (Highway No.3), Tungsukhla Subdistrict, Sriracha District Chonburi province, Thailand.	該物業面積為 369.66675 奈，可根據各地塊的進入道路劃分為三組。詳情如下： <table><tr><th>組別</th><th>進入道路</th><th>土地面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第一組：</td><td>Sukhumvit 路 (主路)</td><td>561,354.8</td></tr><tr><td>第二組：</td><td>Silo 路 (支路)</td><td>18,844.0</td></tr><tr><td>第三組：</td><td>無名道路 (支路)</td><td>11,268.0</td></tr><tr><td>總計：</td><td></td><td>591,466.8</td></tr></table> 該物業的改進設施包括倉庫、辦公室、院子及車道，於 1992 年至 2013 年落成。各組別的詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第一組：倉庫</td><td>88,729</td></tr><tr><td>第一組：辦公室</td><td>707</td></tr><tr><td>第一組：院子及車道</td><td>469,900</td></tr><tr><td>第二組：院子及車道</td><td>18,800</td></tr><tr><td>第三組：院子及車道</td><td>11,268</td></tr><tr><td>總計：</td><td>589,404</td></tr></table> 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。周邊一般為低層工業設施。區域內擁有公共交通。到達其他地區可借道 Soi Salo 及 Sukhumvit 路（3 號公路）。 該物業以永久業權持有。	組別	進入道路	土地面積 (平方米)	第一組：	Sukhumvit 路 (主路)	561,354.8	第二組：	Silo 路 (支路)	18,844.0	第三組：	無名道路 (支路)	11,268.0	總計：		591,466.8	物業類別	建築面積 (平方米)	第一組：倉庫	88,729	第一組：辦公室	707	第一組：院子及車道	469,900	第二組：院子及車道	18,800	第三組：院子及車道	11,268	總計：	589,404	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。 5,593,000,000 泰銖 （五十五億九千三百萬泰銖） （ 貴集團應佔 84.92%權益： 4,749,575,600 泰銖）
組別	進入道路	土地面積 (平方米)																													
第一組：	Sukhumvit 路 (主路)	561,354.8																													
第二組：	Silo 路 (支路)	18,844.0																													
第三組：	無名道路 (支路)	11,268.0																													
總計：		591,466.8																													
物業類別	建築面積 (平方米)																														
第一組：倉庫	88,729																														
第一組：辦公室	707																														
第一組：院子及車道	469,900																														
第二組：院子及車道	18,800																														
第三組：院子及車道	11,268																														
總計：	589,404																														

附註：

- (1) 吾等於 Sriracha 區分局的春武里府土地處(Chonburi Land Department Office Provincial)進行的業權調查發現被評估標的地塊的法律說明如下：

第一組：位於 Tungsukhala Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province, Thailand 主路（Sukhumvit 路）上的物業

編號	業權契據編號	地號	調查編號	面積			備註
				奈	安	平方瓦	
1	1277	54	390	8	3	40.0	-
2	1278	190	386	1	3	54.0	-
3	1280	95	388	28	1	4.0	-
4	1281	94	389	9	1	56.0	-
5	1282	37	390	5	1	67.0	-
6	1283	90	391	6	1	11.0	*
7	1287	5	395	20	0	80.0	*
8	1288	19	396	7	1	76.0	*
9	1289	17	397	8	1	12.0	*
10	1290	96	398	11	3	28.0	*
11	1291	58	399	9	0	87.0	*
12	1292	59	400	11	3	60.0	*
13	1293	57	401	8	0	43.0	-
14	1296	34	404	4	2	95.0	-
15	1297	35	405	4	0	95.0	-
16	1298	55	406	10	1	20.0	-
17	1299	67	407	18	0	47.0	-
18	1301	46	409	17	1	54.0	**
19	1321	29	429	27	0	1.0	-
20	1324	19	432	11	3	10.0	*
21	1325	85	433	6	3	24.0	*
22	1326	4	434	1	0	64.0	*
23	6679	70	526	18	1	82.0	*
24	7513	87	632	4	1	74.0	*
25	17420	63	1966	5	0	56.0	*
26	17421	64	1967	2	2	49.0	-
27	20437	84	863	5	2	91.0	*
28	28783	91	3812	4	0	0.0	*

編號	業權契據編號	地號	調查編號	奈	面積 安	平方瓦	備註
29	31327	83	3985	1	0	1.0	*
30	34520	97	4484	12	3	40.0	-
31	34857	69	4513	1	0	0.0	-
32	35192	283	4538	0	2	6.0	*
33	35490	98	4478	3	0	7.0	-
34	36656	48	4614	2	2	36.0	-
35	38534	73	4931	0	1	53.0	*
36	38535	72	4932	0	1	53.0	*
37	38536	71	4933	0	1	54.0	*
38	38537	70	4934	0	1	56.0	*
39	38538	65	4935	0	1	60.0	*
40	38539	66	4936	0	1	50.0	*
41	38540	67	4937	0	1	55.0	*
42	38541	68	4938	0	1	60.0	*
43	38968	325	4991	0	2	58.0	*
44	41974	47	4769	0	0	69.0	-
45	59425	548	8734	0	3	80.0	-
46	69577	111	9296	0	3	59.9	-
47	81892	430	9618	5	0	0.0	-
48	91686	452	8947	2	2	60.0	**
49	93249	454	11971	2	3	89.0	-
50	130190	514	15836	3	1	96.4	-
51	130191	515	15837	3	1	96.4	-
52	143333	485	14202	0	1	93.0	***
53	147652	5004	17436	5	2	5.0	-
54	148375	5005	17440	2	1	39.0	-
55	159375	5524	18569	3	2	22.0	-
56	162652	5750	18994	0	1	20.0	-
57	199599	5026	23614	3	2	29.0	-
58	199600	5027	23615	3	2	29.0	-

編號	業權契據編號	地號	調查編號	面積			備註
				奈	安	平方瓦	
59	199601	5028	23616	3	2	29.0	-
60	7281	77	565	1	2	49.0	**
61	8582	78	795	0	0	4.0	**
62	109958	1620	14364	3	0	0.0	**
總計				350	3	38.7	

第一組的總土地面積為 560,154.8 平方米。

備註： **土地業權第 1301、91686、7281、8582 及 109958 號的而若干部分位於高壓輸電線(HVTL 115 KV)下方。根據泰國電力局(Electricity Generating Authority of Thailand)的法規，中心線路兩側 20 米距離內的土地不得建設任何建築。HVTL 下方的總土地面積約為 22 奈 2 安 53 平方瓦（22.6325 奈或 36,212 平方米）。

第二組：位於 Tungsukhala Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province, Thailand 支路（Silo 路）上的物業

編號	業權契據編號	地號	調查編號	面積			備註
				奈	安	平方瓦	
1	1304	7	412	11	1	31.0	-
2	13614	29	1641	0	0	20.0	-
3	13615	30	1642	0	0	20.0	-
4	13633	137	1660	0	0	20.0	-
5	13634	138	1661	0	0	20.0	-
6	13635	139	1662	0	0	20.0	-
7	13636	140	1662	0	0	20.0	-
總計				11	3	11	

第二組的總土地面積為 18,844 平方米。

第三組：位於 Tungsukhala Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province, Thailand 支路（無名道路）上的物業

編號	業權契據編號	地號	調查編號	面積			備註
				奈	安	平方瓦	
1	38819	119	4711	7	0	17.0	-
總計				7	0	17.0	

第三組的總土地面積為 11,268 平方米。

所有組別的總土地面積為 590,266.8 平方米。

面積單位換算

1 奈=4 安=400 平方瓦

1 平方瓦=4 平方米

- 年期：**永久
- 登記地點：**Thungsukhla Subdistrict, Sriracha District, Chonburi Province 內。
- 登記擁有人：**所有業權契據均由 Kerry Siam Seaport Limited (貴公司擁有 79.92% 股權的附屬公司) 擁有
- 產權負擔：*** 該等物業已被抵押予 Bangkok Bank Plc。

- (2) 根據 Laemchabang 街道行政局(Laemchabang Subdistrict Administrative Organization)頒發的建築許可證第 230/2535、506、2540、294/2539、271/2540、944/2550、073/2542、072/2542、312/2550、029/2556 及 853/2557 號，該物業的總地盤面積為 94,061 平方米。標的物業可概述如下：

許可證編號	建築類型	面積 (平方米)	日期	承授人
230/2535	倉庫 Silo A 及 Silo B	11,200	1992 年 6 月 16 日	Siam Seaport Terminal Limited.
506/2540	8 號倉庫	4,584	1997 年 11 月 20 日	Siam Seaport Terminal and Warehouse Limited.
294/2539	9 至 11 號倉庫	16,140	1996 年 9 月 11 日	Siam Seaport Terminal and Warehouse Limited.
271/2540	12 至 15 號倉庫	10,800	1997 年 5 月 22 日	Siam Seaport Terminal and Warehouse Limited.
944/2550	16 號倉庫	9,925	2007 年 12 月 26 日	Kerry Siam Seaport Limited.
073/2542	17 至 18 及 21 至 22 號倉庫	7,483	1999 年 5 月 3 日	Siam Seaport Terminal and Warehouse Limited.
072/2542	19 至 20 號倉庫	6,915	1999 年 5 月 3 日	Siam Seaport Terminal and Warehouse Limited.
312/2550	23 號倉庫	9,751	1999 年 5 月 1 日	Kerry Siam Seaport Limited.
029/2556	24 號倉庫	9,765	2013 年 1 月 17 日	Kerry Siam Seaport Limited.
853/2557	25 號倉庫	7,498	2014 年 9 月 22 日	Kerry Siam Seaport Limited.

- (3) 該物業被劃分為工業發展項目。
- (4) Thiti Kittisuban (泰國估值師協會(Thai Valuers Association)成員、第 652 號高級估值師，於泰國物業估值方面擁有 7 年經驗) 已於 2021 年 6 月 9 日及 14 日勘查該物業。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Kerry Siam Seaport Limited 妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及

- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

VII-B 類—貴集團於泰國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
1. 位於 No.82/1-2 Moo 2, Kanjanavanich Road (Highway No.4), Samnakkam Subdistrict, Sadao District Song Khla Province, Thailand 的店屋	該物業包括 2 個單位及一間 2 層店屋，於 1990 年代落成。其建築面積約為 244.4 平方米。 <table><tr><th>樓層</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>1層</td><td>122.2</td></tr><tr><td>2層</td><td>122.2</td></tr><tr><td>總計：</td><td>244.4</td></tr></table> 該物業位於社區內，配有基礎設施。周邊為商業區。區域內擁有公共交通。到達其他地區可借道 Kanjanavanich 路（4 號公路）。 該物業以永久業權持有。	樓層	建築面積 (平方米)	1層	122.2	2層	122.2	總計：	244.4	於估值日期，該物業被佔用作辦公室及 貴集團的包裹配送點（Sadao 分店）。	3,200,000 泰銖 （三百二十萬泰銖） （ 貴集團應佔 100%權益： 3,200,000 泰銖）
樓層	建築面積 (平方米)										
1層	122.2										
2層	122.2										
總計：	244.4										

附註：

- (1) 吾等於 Sadao 區分局的宋卡府土地處(Song Khla Land Department Office Provincial)進行的業權調查發現被評估標的地塊的法律說明如下：

業權契據編號	地號	調查編號	面積		
			奈	安	平方瓦
66423	226	9178	0	0	49.9

總土地面積為 199.6 平方米。

面積單位換算

1 奈=4 安=400 平方瓦

1 平方瓦=4 平方米

年期：	永久業權
登記地點：	Samnakkam Subdistrict, Sadao District, Song Khla province 內。
登記擁有人：	Kart (Thailand) Co., Ltd. (貴公司全資附屬公司)
產權負擔：	無

(2) 建築許可證無法核實。

(3) 該物業被劃分為社區。

(4) Thiti Kittisuban (泰國估值師協會(Thai Valuers Association)成員、第 652 號高級估值師，於泰國物業估值方面擁有 7 年經驗) 已於 2021 年 6 月 10 日勘查該物業。

(5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) Kart (Thailand) Co., Ltd. 妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
- (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
1. Lot 212, Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam, 06050 Bukit Kayu Hitam, Kedah, Malaysia	該物業位於被稱為 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam, Bukit Kayu Hitam, Kedah 的工業發展項目內，地處 Alor Setar 往 Bukit Kayu Hitam Immigration, Customs, Quarantine and Security (ICQS) Complex 方向的南北大道西（左）側，位於 Alor Setar 以南約 45 公里處。 該地塊為中間地塊，形狀接近於長方形，業權土地面積為 23,470 平方米（252,629 平方呎）。 標的地塊上建有一處工業設施，包括一幢單層半開獨立工廠，連同一幢配套雙層寫字樓。 該物業的土地面積約為 23,470 平方米。該物業的建築面積為 9,733 平方米，詳情如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 （平方米）</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>580.65</td></tr><tr><td>工廠</td><td>9,143.06</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>9.29</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>9,733.00</u></td></tr></table> 就該物業的年期而言，請見下文附註 (1)。	用途	建築面積 （平方米）	辦公室	580.65	工廠	9,143.06	警衛室	9.29	總計：	<u>9,733.00</u>	目標地塊已被佔用。	7,500,000 馬來西亞令吉 （七百五十萬馬來西亞令吉） （貴集團應佔 100%權益：7,500,000 馬來西亞令吉）
用途	建築面積 （平方米）												
辦公室	580.65												
工廠	9,143.06												
警衛室	9.29												
總計：	<u>9,733.00</u>												

附註：

(1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	: Pajakan Negeri 2971, Lot 4073, Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
租期	: 60 年分租權益，於 2067 年 9 月 19 日屆滿
登記擁有人	: Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
年租	: 20,040 馬來西亞令吉
主要產權負擔	: 該分租權益根據於 2010 年 12 月 29 日登記的報告第 24856/2010 號被抵押予渣打銀行馬來西亞分行(Standard Chartered Bank Malaysia)

(2) 根據吾等於 2020 年 12 月 29 日在吉隆坡 Wilayah Persekutuan 業權登記處(Wilayah Persekutuan Registry of Title Office)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	: PN 2969
地號	: 4074 地塊
區／縣／州	: Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
年租	: 18,776 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	: 23,470 平方米
年期	: 99 年租賃權益，於 2102 年 7 月 19 日屆滿
登記擁有人	: Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
土地用途分類	: 「Perindustrian（工業）」
登記日期	: 2007 年 6 月 4 日

(3) 該物業被劃分為工業用途。

(4) Tan Wai Kim（助理經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 7 月 7 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業		概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
2.	Lot 213, Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam, 06050 Bukit Kayu Hitam, Kedah, Malaysia	該物業主要包括一座單層獨立工廠及一幢配套單層寫字樓、一座單層工廠、一間警衛室及其他配套設施，於 2004 年落成。	標的地塊已被佔用。	6,000,000 馬來西亞令吉 (六百萬馬來西亞令吉)										
	PN 2967, Lot 4075, Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah	該物業位於多幅總地盤面積約 18,582 平方米 (200,015 平方呎) 的土地上。該物業的建築面積為 8,101.14 平方米，詳情如下：		(貴集團應佔 100%權益：6,000,000 馬來西亞令吉)										
		<table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工廠</td><td>7,803.86</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>278.70</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>18.58</td></tr><tr><td>總計</td><td>8,101.14</td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	工廠	7,803.86	辦公室	278.70	警衛室	18.58	總計	8,101.14		
用途	建築面積 (平方米)													
工廠	7,803.86													
辦公室	278.70													
警衛室	18.58													
總計	8,101.14													
		標的物業位於被稱為 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam, Bukit Kayu Hitam, Kedah 的工業發展項目內，地處 Alor Setar 往 Bukit Kayu Hitam Immigration, Customs, Quarantine and Security (ICQS) Complex 方向的南北大道西（左）側，位於 Alor Setar 東北方約 45 公里處。												
		該物業已獲授土地使用權，為 60 年分租權益，於 2063 年 7 月 19 日屆滿，作工業用途，每年地租為 7,433 馬來西亞令吉。												

附註：

- (1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	： Lot 213, Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam, 06050 Bukit Kayu Hitam, Kedah
租期	： 60 年分租權益，於 2063 年 7 月 19 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
年租	： 每年 7,433 馬來西亞令吉
主要產權負擔	： 該分租權益根據於 2009 年 4 月 12 日登記的報告第 6566/2009 號被抵押予渣打銀行馬來西亞分行(Standard Chartered Bank Malaysia)

- (2) 根據吾等於 2021 年 7 月 7 日在古邦巴素區土地處(Kubang Pasu District Land Office)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	： PN 2967
地號	： 4075 地塊
區／縣／州	： Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
年租	： 7,433 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	： 18,582 平方米
年期	： 99 年永久業權，於 2102 年 7 月 19 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
土地用途分類	： 「Perindustrian（工業）」
登記日期	： 2007 年 6 月 4 日
土地租賃	： 整幅土地已根據於 2009 年 4 月 12 日登記的報告第 6565/2009 號就 60 年分租權益被分租予 E.A.E Freight & Forwarding Sdn Bhd，年期為 2003 年 7 月 20 日至 2063 年 7 月 19 日

- (3) 標的物業已就標的物業獲頒發日期為 2004 年 4 月 7 日的住用證(Certificate of Fitness for Occupation) 證書編號 A0364。

- (4) 該物業被劃分為工業。

(5) Pua Kok Liang（高級經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 7 月 7 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
3. No. 27, Taman Seri Temin Fasa 1, 06050 Bukit Kayu Hitam, Kedah, Malaysia	該物業主要包括一間雙層排屋式店舖／房屋。 該物業位於多幅總地盤面積約 149 平方米的土地上。該物業的建築面積為 297.30 平方米。 標的物業位於被稱為 Taman Seri Temin Fasa 1, Bukit Kayu Hitam, Kedah 的混合發展項目內，地處 Alor Setar 往 Bukit Kayu Hitam Immigration, Customs, Quarantine and Security (ICQS) Complex 方向的南北大道西（左）側，位於 Alor Setar 東北方約 48 公里處。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2040 年 7 月 21 日屆滿，作商業用途，每年地租為 200 馬來西亞令吉。	於估值日期，該物業的底層已出租，月租為 600 馬來西亞令吉，而該物業的 1 層為空置。	170,000 馬來西亞令吉 （十七萬馬來西亞令吉） （貴集團應佔 100% 權益：170,000 馬來西亞令吉）

附註：

(1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	： No. 27, Taman Seri Temin Fasa 1, 06050 Bukit Kayu Hitam, Kedah
租期	： 60 年分租權益，於 2040 年 7 月 21 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah
年租	： 每年 200 馬來西亞令吉
主要產權負擔	： 該分租權益根據於 2009 年 4 月 12 日登記的報告第 1280/2009 號被抵押予渣打銀行馬來西亞分行(Standard Chartered Bank Malaysia)

(2) 根據吾等於 2020 年 7 月 7 日在古邦巴素區土地處(Kubang Pasu District Land Office)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	: HS(M) 578
地號	: PT 501
區／縣／州	: Locality of Pekan Baru Bukit Kayu Hitam, Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah
年租	: 200 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	: 148.6449 平方米
年期	: 99 年永久業權，於 2080 年 7 月 22 日屆滿
登記擁有人	: Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah
土地用途分類	: 樓宇
登記日期	: 2005 年 9 月 1 日
土地租賃	: 整幅土地已根據於 1981 年 7 月 22 日登記的報告第 1684/1987 號就 60 年分租權益被分租予 E.A.E Freight Forwarding Sdn Bhd，年期為 1981 年 7 月 22 日至 2041 年 7 月 21 日

(3) 該物業被劃分為商業用途，而土地用途分類為樓宇。

(4) Pua Kok Liang（高級經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 7 月 5 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
4. Kuok Pengangkutan Sdn Bhd located at No. 27, Jalan Angkasa Mas Utama, Kawasan Perindustrian Tebrau 2 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia	該物業主要包括一間單層獨立倉庫，連同一幢 2 層寫字樓、一間單層車間及一間警衛室。 該物業的土地面積約為 8,093 平方米。該物業的建築面積為 2,194.76 平方米，詳情如下：	於估值日期，標的地塊已被佔用。	5,000,000 馬來西亞令吉 (五百萬馬來西亞令吉)												
HSD 210910, Lot No. PTD 64092, Mukim of Tebrau, District of Johor Bahru, State of Johor Darul Takzim, Malaysia.	<table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工廠</td><td>1,524.00</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>464.52</td></tr><tr><td>車間</td><td>196.95</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>9.29</td></tr><tr><td></td><td>2,194.76</td></tr></table> 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他地區可借道巴西古當高速公路(Pasir Gudang Highway)及 Jalan Pandan。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2053 年 5 月 21 日屆滿，作工業用途，每年地租為 3,300 馬來西亞令吉。	用途	建築面積 (平方米)	工廠	1,524.00	辦公室	464.52	車間	196.95	警衛室	9.29		2,194.76		(貴集團應佔 99.6%權益：4,980,000 馬來西亞令吉)
用途	建築面積 (平方米)														
工廠	1,524.00														
辦公室	464.52														
車間	196.95														
警衛室	9.29														
	2,194.76														

附註：

- (1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	： No. 27, Jalan Angkasa Mas Utama, Kawasan Perindustrian Terbau 2, 81100 Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia
租期	： 60 年租賃權益，於 2053 年 5 月 21 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Johor
年租	： 每年 3,300 馬來西亞令吉
主要產權負擔	： 無

- (2) 根據吾等於 2021 年 5 月 30 日在 Johor Darul Takzim 土地登記處(Johor Darul Takzim Land Registry)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	： HS(D) 210910
地號	： PTD 64092
區／縣／州	： Mukim of Tebrau
年租	： 3,300.00 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	： 8,093
年期	： 60 年租賃權益，於 2053 年 5 月 21 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Johor
土地用途分類	： 「Perindustrian（工業）」
登記日期	： 1993 年 5 月 22 日

- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) Haw Li Ping（估值主管，於馬來西亞物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 7 月 2 日勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
5. Lot 8, Batu 10, Federal Highway, Sungai Way, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	該物業主要包括一間 4 層排屋式店舖／辦公室，土地面積為 139.35 平方米（約 1,500 平方呎）。 標的物業的建築面積約為 557.41 平方米（6,000 平方呎）。 該物業的附近為八打靈再也(Petaling Jaya)內的一個主要區域，區域內主要為辦公室發展項目，配有商業、住宅及公共設施。 就該物業的年期而言，請見下文附註(1)。	於估值日期，該物業受限於一份由 ABX Express (M) Sdn Bhd（作為擁有人）與 Purple Box Sdn Bhd（作為租戶）訂立的日期為 2018 年 10 月 22 日的租約，自 2018 年 12 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止為期 3 年，月租為 13,000 馬來西亞令吉。	1,900,000 馬來西亞令吉 （一百九十萬馬來西亞令吉） （貴集團應佔 100%權益：1,900,000 馬來西亞令吉）

附註：

- (1) 根據吾等於 2021 年 6 月 15 日在雪蘭莪州土地登記處(Selangor Darul Ehsan Land Registry)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	HS(D) 148047
地號	PT 8 Seksyen 1
區／縣／州	Pekan Seaport, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan
年租	308.00 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	139.35
年期	99 年租賃權益，於 2070 年 4 月 28 日屆滿
登記擁有人	ABX Express (M) Sdn Bhd
土地用途分類	樓宇
登記日期	2001 年 11 月 9 日

- (2) 如相應的業權契據所示，該物業被指定為商業用途。
- (3) Lim Wei Jie（估值主管，於馬來西亞物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 7 月 7 日勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
6. Lot 23, Batu 10, Federal Highway, Sungai Way, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	該物業主要包括一間 4 層排屋式店舖／辦公室，土地面積為 148.64 平方米（約 1,600 平方呎）。 標的物業的建築面積約為 594.57 平方米（6,400 平方呎）。 該物業的附近為八打靈再也(Petaling Jaya)內的一個主要區域，區域內主要為辦公室發展項目，配有商業、住宅及公共設施。 就該物業的年期而言，請見下文附註(1)。	於估值日期，該物業受限於一份由 ABX Express (M) Sdn Bhd（作為擁有人）與 Purple Box Sdn Bhd（作為租戶）訂立的日期為 2018 年 10 月 22 日的租約，自 2018 年 12 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止為期 3 年，月租為 13,000 馬來西亞令吉。	1,900,000 馬來西亞令吉（一百九十萬馬來西亞令吉） （貴集團應佔 100%權益：1,900,000 馬來西亞令吉）

附註：

- (1) 根據吾等於 2021 年 6 月 15 日在雪蘭莪州土地登記處(Selangor Darul Ehsan Land Registry)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	HS(D) 4018
地號	PT 23 Seksyen 1
區／縣／州	Pekan Seaport, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan
年租	328.00 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	148.64
年期	99 年租賃權益，於 2071 年 3 月 14 日屆滿
登記擁有人	ABX Express Sdn Bhd
土地用途分類	樓宇
登記日期	1972 年 3 月 15 日

- (2) 如相應的業權契據所示，該物業被指定為商業用途。
- (3) Lim Wei Jie（估值主管，於馬來西亞物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 7 月 7 日勘查該物業。

估值報告

VIII-A 類—貴集團於馬來西亞持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
7. No. 52 & 52A, Jalan Melaka Raya 23, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka, Malaysia	該地塊為租賃聯排商業地塊的中間地塊，形狀為長方形，包括業權契據所示的勘定土地面積 143 平方米（約 1,539 平方呎）。 標的物業的建築面積約為 314.76 平方米（3,388 平方呎）。 標的物業位於 Taman Melaka Raya 的商業中心內。 就該物業的年期而言，請見下文附註(1)。	底層已出租，而 1 層及 2 層並未佔用。 詳情請見下文附註(3)。	1,000,000 馬來西亞令吉 （一百萬馬來西亞令吉） （ 貴集團應佔 100%權益：1,000,000 馬來西亞令吉）

附註：

- (1) 根據吾等於 2021 年 6 月 18 日在馬六甲登記處(Melaka Registry Office)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	PN 11635
地號	426 地塊
區／縣／州	Town of Kawasan Bandar XL, District of Melaka Tengah, State of Melaka
年租	-
土地面積	143 平方米
年期	99 年租賃權益，於 2093 年 7 月 7 日屆滿
登記擁有人	ABX Express (Melaka) Sdn. Bhd
土地用途分類	樓宇
登記日期	-

- (2) 如相應的業權契據所示，該物業被指定為商業用途。

- (3) Nurul Aziah Binti Azhar（估值主管，於馬來西亞物業估值方面擁有 2 年經驗）已於 2021 年 6 月 27 日勘查該物業。

估值報告

VIII-B 類—貴集團於馬來西亞持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. Lot 3816 & Lot 3817, Locality of Telaga Dalam, Mukim of Sungai Laka, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman, Malaysia	標的地塊包括兩個相鄰的中間地塊，即 3816 地塊及 3817 地塊，如業權文件所示均位於 Locality of Telaga Dalam, Mukim of Sungai Laka 及 District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman 內。3817 地塊為位於 3816 地塊東側的前面部分。該兩個地塊共同構成的形狀接近於長方形，地盤面積為 16,994 平方米。 標的物業位於 Locality of Telaga Dalam, Mukim of Sungai Laka, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman 內，地處 Alor Setar 往 Bukit Kayu Hitam Immigration, Customs, Quarantine and Security (ICQS) Complex 方向的南北大道西側，位於 Alor Setar 東北方約 42 公里處。 就該物業的年期而言，請見下文附註 (1)。	於估值日期，該物業為空置。	1,270,000 馬來西亞令吉 (一百二十七萬馬來西 亞令吉) (貴集團應佔 100%權 益：1,270,000 馬來西亞 令吉)

附註：

(1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	： Geran Mukim 1412, Lot 3816 & Geran Mukim 1413, Lot 3817, both within Locality of Telaga Dalam, Mukim of Sungai Laka, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
租期	： 永久業權
登記擁有人	： E.A.E Freight & Forwarding Sdn Bhd
年租	： 3816 地塊：2,519 馬來西亞令吉 3817 地塊：500 馬來西亞令吉
主要產權負擔	： 無

(2) 根據吾等於 2020 年 12 月 29 日在吉隆坡進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	:	GM 1412	GM 1413
地號	:	3816 地塊	3817 地塊
區／縣／州	:	Locality of Telaga Dalam, Mukim of Sungai Laka, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman	
年租	:	2,519 馬來西亞令吉	500 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	:	16,792 平方米	206 平方米
年期	:	永久業權	
登記擁有人	:	E.A.E Freight & Forwarding Sdn Bhd	
土地用途分類	:	「Perusahaan/Perindustrian（工業）」	
登記日期	:	2007 年 10 月 25 日	

- (3) 該物業被劃分為商業用途。
- (4) Tan Wai Kim（助理經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 7 月 5 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

VIII-B 類—貴集團於馬來西亞持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. Lot 4073, Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman, Malaysia	該地塊為拐角地塊，形狀接近於長方形，業權土地面積為 25,050 平方米（269,636 平方呎）。 地塊邊界整體由鏈環圍欄及金屬裝飾板劃定。該圍合場地整體以鋼筋混凝土充分加強。吾等亦注意到，在標的地塊的西南部已建有一個臨時結構。因此，就本次估值而言，吾等已在估值中排除上述結構。 就該物業的年期而言，請見下文附註(1)。	標的地塊已被佔用。	2,300,000 馬來西亞令吉 (二百三十萬馬來西亞令吉) (貴集團應佔 100%權益：2,300,000 馬來西亞令吉)

附註：

(1) 被評估物業及權益的所有權詳情如下：

物業	： Pajakan Negeri 2971, Lot 4073, Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
租期	： 60 年分租權益，於 2067 年 9 月 19 日屆滿
登記擁有人	： Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
年租	： 20,040 馬來西亞令吉
主要產權負擔	： 該分租權益根據於 2010 年 12 月 29 日登記的報告第 24856/2010 號被抵押予渣打銀行馬來西亞分行(Standard Chartered Bank Malaysia)

- (2) 根據吾等於 2020 年 12 月 29 日在吉隆坡 Wilayah Persekutuan 業權登記處(Wilayah Persekutuan Registry of Title Office)進行的土地查冊，該物業業權文件的主要詳情摘錄如下。

業權編號	: PN2971
地號	: 4073 地塊
區／縣／州	: Bandar Bukit Kayu Hitam, District of Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
年租	: 20,040 馬來西亞令吉
土地面積（平方米）	: 25,050 平方米
年期	: 99 年租賃權益，於 2102 年 7 月 19 日屆滿
登記擁有人	: Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK)
土地用途分類	: 「Perindustrian（工業）」
登記日期	: 2007 年 6 月 4 日

- (3) 該物業被劃分為工業用途。

- (4) Tan Wai Kim（助理經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 4 年經驗）已於 2021 年 7 月 7 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

VIII-B 類—貴集團於馬來西亞持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
3. PT545, Mukim 14, Jalan Bagan Lallang, 13400 Seberang Perai, Puala Pinang, Malaysia A parcel of Vacant Land held under Lot PT 545, Mukim 14, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang with a Land Area measuring approximately 259,400 sq ft	該物業主要包括一幅空置土地及配套設施，於 2011 年落成。 該物業位於多幅總地盤面積約 24,099.07 平方米的土地上。 標的物業位於被稱為 Kawasan Perindustrian Mak Mandin, Puala Pinang 的工業發展項目內，地處 Kawasan Perindustrian Seberang Perai 往 Sungai Dua Toll Plaza 方向的南北大道西側，位於喬治市(George Town)以東約 25 公里處。 該物業已獲授土地使用權，年期於 2026 年 11 月 30 日屆滿。	於估值日期，該物業被出租予 East Asiatic Enterprise Sdn Bhd 並由 E.A.E. Freight Forwarding Sdn Bhd 佔用。	不適用 (見附註(1))

附註：

- (1) 該物業的土地使用權乃自政府租賃，而未支付預付款，但須支付每月土地租金。該等土地使用權在銷售市場上缺乏適銷性，但該等權利可供分租。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 500,000 馬來西亞令吉（五十萬馬來西亞令吉）（ 貴集團應佔 100%權益：500,000 馬來西亞令吉）。

- (2) 根據 Majlis Perbandaran Seberang Perai（出租人／業主）與 East Asiatic Enterprise Sdn Bhd（承租人／租戶）簽訂的七日為 2011 年 4 月 5 日的租賃協議，該物業上述租賃協議的主要詳情摘錄如下。

地址	: PT545, Mukim 14, Jalan Bagan Lallang, 13400 Seberang Perai, Puala Pinang
地號	: 位於 Lot PT 545, Mukim 14, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang 的一幅空置土地，土地面積約為 259,400 平方呎
將予評估之法定權益（承租人／租戶權益）	: 15 年租賃權益，自 2011 年 12 月 1 日起計，並於 2026 年 11 月 30 日屆滿
土地面積	: 24,099.07 平方米（259,400 平方呎）
出租人／業主	: Majlis Perbandaran Seberang Perai
土地租賃	: 該土地已就 15 年租賃權益被出租予 East Asiatic Enterprise Sdn Bhd，年期自 2011 年 12 月 1 日起計，並於 2026 年 11 月 30 日屆滿
備註	: 吾等謹此提醒 閣下注意，吾等未獲提供 PT 545, Mukim 14, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang 的業權詳情或業權文件副本。吾等之估值受此限制。

- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) Pua Kok Liang（高級經理，於馬來西亞物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 30 日以視頻方式勘查該物業。

估值報告

IX 類—貴集團於新加坡持作投資及經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 19 Greenwich Drive, Kerry Logistics Centre, Singapore 534021	該物業為一個倉庫／物流發展項目，配有斜坡車道及直接裝貨／卸貨設施，包括 4 層倉庫及 8 層配套辦公室。 該物業位於格林威治道(Greenwich Drive)沿線，位於萊佛士坊(Raffles Place)市中心以東約 12 公里處。該物業位於 Tampines LogisPark 內，附近一般為倉庫／物流發展項目，可借道 Kallang – Paya Lebar Expressway 及 Tampines Expressway 輕鬆到達新加坡其他地區。 該物業佔用一個常規地塊，即 Mukim 30 的 801N 地塊，總地盤面積為 20,299.9 平方米（218,506 平方呎）。該土地整體平坦，與進出道路持平。 根據 貴集團提供的建築圖，樓面面積約為 34,510 平方米（371,462 平方呎）（有待勘查）。已於 2012 年 12 月 26 日取得臨時佔用許可證。	該物業目前被佔用作倉庫及物流中心。根據所提供的資料，該物業部分由擁有人佔用，部分出租予多個租戶。目前入住率約為 99.4%（包括擁有人佔用的空間）。	65,700,000 新加坡元 （六千五百七十萬新加坡元） （ 貴集團應佔 100%權益： 65,700,000 新加坡元）

附註：

- 業權證書顯示 該物業的登記承租人為 Kerry Logistics Centre (Tampines) Pte Ltd 根據 Jurong Town Corporation（「JTC」）的租約持有，租期自 2011 年 10 月 16 日起為期 30 年，僅作物流用途。法律描述為 Lot 801N Mukim 30。
- 根據吾等之業權查冊，該物業受限於一項以 DBS Bank Ltd 為受益人的抵押。
- 根據所提供的資料，已於 2011 年 8 月 4 日就整個租期支付地價 9,735,880 新加坡元（不含增值稅），而年度土地租金 12 新加坡元被暫時豁免。
- 根據日期為 2016 年 5 月 10 日的 JTC 函件，承租人已在許可期限內滿足授出 2011 年 10 月 16 日起計 30 年的固定投資標準。

- (5) 根據現有總體規劃（2019 版），該物業被劃分為「商業 2」，而標的地塊的許可總容積率為 1.7。總體規劃內的「商業 2」指被用於或擬被用於清潔行業、輕工業、一般工業、倉庫、公用事業及電信用途以及其他公共設施。選定區域內的工業機器製造、造船及維修等特殊行業在經主管機關評估後可予允許。
- (6) Thomas The（經理、新加坡測量師與評估師協會成員，於住宅、商業及工業物業估值方面擁有 15 年經驗）已於 2021 年 6 月 15 日勘查該物業。

估值報告

X 類—貴集團於緬甸持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. KMTL Yawarthagyi Dryport (Yangon), Lot No. B, Yangon - Mandalay Railway Road Ywarthargyi, East Dagon Township, Yangon Region, Myanmar	該物業包括一處無水港／物流設施。主倉庫有 10 米內部淨空及多個裝卸碼頭、集裝箱貨運站及保稅倉，且該地盤有大型硬地區域，供卡車進出。該等樓宇於 2018 年落成。 該物業位於一幅總地盤面積約為 161,874 平方米（40 英畝）的土地上。該物業的總建築面積為 35,220 平方米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業已獲授土地使用權，年期最長為 70 年，年租為 220,000 美元。初始年期為 50 年。初始年期屆滿日期為 2067 年 4 月 3 日。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	不適用 (見附註(1))

附註：

- (1) 並無提供有關該物業的法律意見。尚不確定該物業是否受限於不可轉讓限制以及市場價值在估值中是否適用。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 26,200,000 美元（二千六百二十萬美元）（貴集團應佔 70%權益：18,340,000 美元）。

- (2) 根據於 2017 年 4 月 11 日頒發的緬甸投資委員會(Myanmar Investment Commission)許可證（許可證編號 1246/2017），KLN Singapore PTE LTD 已被授予權利在 plot B Lot No. B, Yangon – Mandalay Railway Road, Ywarthargyi, East Dagon Township, Yangon Region, Myanmar 上投資建設無水港設施，為期 50 年。
- (3) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的土地租賃協議，KM Terminal and Logistics Limited 已獲授租賃土地的權利，年租為 220,000 美元。土地租賃亦自開始日期至 34 年徵收 0.5% 的分配綜合費，並至初始年期屆滿前徵收 0.75% 的分配綜合費。土地租賃費為 1,049,907 美元，分三期（30%、40% 及 30%）支付。根據租賃條款，該款項已全額支付。租賃協議亦包括相當於估計建築成本 1% 的履約擔保，該擔保將在工程完成時由出租人退還予承租人。二期尚未完成，吾等假設履約擔保仍由出租人持有。收入費為承租人年收入總額的 0.2%（就第 8 年至第 20 年而言），並在第 21 年至第 35 年上升至 0.3%，在第 36 年至初始租期結束時上升至 0.5%。該物業的許可用途為無水港。
- (4) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的土地租賃協議，KM Terminal and Logistics Limited 已獲授租賃土地的權利，並可根據 BOT（建設—經營—轉讓）協議享受 3 個 10 年的延期權利。
- (5) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的建設—經營—轉讓協議，承租人須自相關政府部門取得所有 IEE 批准、許可及牌照，而該發展項目將分兩期建設。承租人最多有 2 年時間完成一期建設，並最多有 3 年時間完成二期建設。
- (6) 無法獲得有關該物業的法律意見。吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) KM Terminal and Logistics Limited 妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值證書

X 類—貴集團於緬甸持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. KMTL Myit Nge Dryport on Plot B1, Myit Nge Dryport (Mandalay), Land Mark No. (1), (4), C1+4-C12, Myint Nge, Amarapura Township, Mandalay Region, Myanmar	該物業包括一處無水港／物流設施。主倉庫有 10 米內部淨空及多個裝卸碼頭，以及約 1,404 平方米的獨立辦公區域。該地盤有大型硬地區域，供卡車進出。該等樓宇於 2018 年落成。 該物業位於一幅總地盤面積約為 172,695.55 平方米（42.674 英畝）的土地上。該物業的總建築面積為 10,727 平方米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業已獲授土地使用權，年期最長為 70 年，年租為 234,707 美元。初始年期為 50 年。初始年期屆滿日期為 2067 年 4 月 3 日。	於估值日期，該物業由貴集團經營作物流中心。	不適用 (見附註(1))

附註：

- (1) 並無提供有關該物業的法律意見。尚不確定該物業是否受限於不可轉讓限制以及市場價值在估值中是否適用。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 9,675,000 美元（九百六十七萬五千美元）（ 貴集團應佔 70%權益：6,772,500 美元）。

- (2) 根據於 2017 年 4 月 11 日頒發的緬甸投資委員會(Myanmar Investment Commission)許可證(許可證編號 1247/2017)，KLN Singapore PTE LTD 已被授予權利在 plot B1 Myit Nge Dryport (Mandalay), LandMark No. (1), (4), C1+4-C12, Myint Nge, Amarapura Township, Mandalay Region, Myanmar 上投資建設無水港設施，為期 50 年。
- (3) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的土地租賃協議，Kerry Logistics Network (Singapore) PTE LTD 已獲授租賃土地的權利，年租為 234,707 美元。土地租賃亦就 34 年徵收 0.5% 的分配綜合費。土地租賃費為 1,120,093 美元，分三期(30%、40%及 30%)支付。根據租賃條款，該款項已全額支付。租賃協議亦包括將由出租人退還予承租人的履約擔保。二期尚未完成，吾等假設履約擔保仍由出租人持有。收入費為承租人年收入總額的 0.25% (就第 8 年至第 20 年而言)，並在第 21 年至第 35 年上升至 0.3%，在第 36 年至初始租期結束時上升至 0.5%。
- (4) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的土地租賃協議，KM Terminal and Logistics Limited 已獲授租賃土地的權利，並可根據 BOT (建設—經營—轉讓) 協議享受 3 個 10 年的延期權利。該物業的許可用途為無水港。
- (5) 根據日期為 2017 年 4 月 3 日的建設—經營—轉讓協議，承租人須自相關政府部門取得所有 IEE 批准、許可及牌照，而該發展項目將分兩期建設。承租人最多有 2 年時間完成一期建設，並最多有 3 年時間完成二期建設。
- (6) 無法獲得有關該物業的法律意見。吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) KM Terminal and Logistics Limited 妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
1. 位於Survey Nos. 57/1 and 57/4, Sedarapet Mian Road, Karasoor Village, Villianoor, Pondicherry, India - 605 111 的倉庫	該物業包括一幅地盤面積約為21,213平方米的土地，其上建有一幢寫字樓、一幢倉庫大樓及一間警衛室，於2004年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道Sedarapet主路。標的物業距朋迪樹裡(Pondicherry)機場15公里，距朋迪樹裡火車站17公里，距朋迪樹裡公交總站20公里。所在街區為工業及空置土地。 該物業的總建築面積（「建築面積」）約為 8,660 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>寫字樓</td><td>453</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>40</td></tr><tr><td>倉庫大樓</td><td>8,167</td></tr><tr><td>總計：</td><td>8,660</td></tr></table> 該物業以永久業權持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	寫字樓	453	警衛室	40	倉庫大樓	8,167	總計：	8,660	於估值日期，該物業由多個租戶根據短期協議佔用作倉儲用途。	118,000,000 印度盧比 (一億一千八百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：59,000,000 印度盧比)
物業類別	建築面積 (平方米)												
寫字樓	453												
警衛室	40												
倉庫大樓	8,167												
總計：	8,660												

附註：

- 根據Puducherry Authority批准的日期為2003年1月30日的銷售文件第1540/2003號，該物業（總地盤面積21,213平方米）的土地使用權已歸屬於Indev Logistics Pvt. Ltd.（貴公司擁有50%股權的附屬公司），作工業用途。
- 根據朋迪樹裡規劃局(Pondicherry Planning Authority)於2004年8月18日發出的經核准建築圖，標的物業的建築面積為8,660平方米。該物業的建齡為17年。
- 該物業被劃分為工業用途。
- 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- 請注意標的物業已由多個倉儲公司佔用。據 貴公司所述，租賃協議為短期協議，而相關費率根據租戶不時要求的空

間而有所變動。

- (6) R Nanmadhi女士（土木工程學士及建築管理碩士、C&W印度辦事處助理經理，於印度物業估值方面擁有3.2年經驗）已於2021年6月12日勘查該物業。
- (7) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
2. 位於Survey Numbers 127, 137 (part), Bommasandra Industrial Estate, Bonmmasandra Jigani Link Road, Bangalore, Karnataka, India – 560099的倉庫	該物業包括一幅地盤面積約為14,924平方米的土地，其上建有一幢行政大樓及主要倉庫大樓，於2009年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為低層工業及倉儲設施。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道 Bommasandra-Jigani Link路。 標的物業距班加羅爾(Bangalore)公交總站30公里，距班加羅爾火車站32公里，距班加羅爾機場63公里。所在街區為倉儲及工業安置房。 該物業的總建築面積約為 7,400 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>6,734</td></tr><tr><td>行政</td><td>666</td></tr><tr><td>總計</td><td>7,400</td></tr></table>	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	6,734	行政	666	總計	7,400	於估值日期，該物業由貴公司佔用作工業經營用途。	470,000,000 印度盧比 (四億七千萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：235,000,000 印度盧比)
物業類別	建築面積 (平方米)										
倉庫	6,734										
行政	666										
總計	7,400										

該物業以永久業權持有。

附註：

- 根據 Jigani 登記分處(Office of the Sub-Registrar – Jigani)批准的日期為 2010 年 12 月 23 日的銷售契據第 JGN – 1 – 03977 - 2010-11 號，該物業（總地盤面積 14,924 平方米）的土地使用權已歸屬於 Indev Logistics Pvt. Ltd.（ 貴公司擁有 50%股權的附屬公司），用於工業／倉儲活動。
- 根據於 2008 年 2 月 22 日發出的經核准圖則，該物業（總建築面積約 7,400 平方米）的房屋所有權已歸屬於 M/S Continental Container Freight Stations。該物業的建齡為 12 年。
- 該物業被劃分為工業用途。
- 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- Amit Mishra 先生（土木工程學士及建築項目管理碩士、C&W 印度辦事處助理經理，於印度物業估值方面擁有 3 年

經驗) 已於2021年6月16日勘查該物業。

(6) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
- (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值								
3. 位於 Plot nos. B-7(Part), B-8, A-11(Part), SIPCOT Industrial Park, Irungattukottai, Kancheepuram District, Tamil Nadu, India – 602 109 的倉庫	該物業包括一幅面積為79,035平方米的土 地，其上建有一幢寫字樓、一幢倉庫大 樓及一間警衛室，於2009年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地 內，配有基礎設施。附近為低層工業及 倉儲安置房。區域內擁有便利的公共交 通。到達其他微型市場可借道48號國家 公路欽奈至班加羅爾高速公路(Chennai - Bangalore Highway)。方向：北方—40米 寬SIPCOT內部路，西方及東方—25米寬 SIPCOT內部路及南方—另一項物業。該 物業距欽奈機場27公里，距欽奈火車站 47公里，距Perungalathur公交總站36公 里。 該物業的總建築面積約為 28,340 平方 米，詳情如下： <table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>寫字樓及警衛 室</td><td>3,206</td></tr><tr><td>主棚屋</td><td>25,134</td></tr><tr><td>總計：</td><td>28,340</td></tr></table> 該土地乃租賃自 SIPCOT (State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu)，自 2006 年 12 月 26 日起為 期 99 年，此乃一項促進工業行業的政 府舉措。已使用年數為 15 年。	規劃用途	建築面積 (平方米)	寫字樓及警衛 室	3,206	主棚屋	25,134	總計：	28,340	於估值日期，該物業由 貴公司佔用作工業經 營用途。	不適用 (見附註(6))
規劃用途	建築面積 (平方米)										
寫字樓及警衛 室	3,206										
主棚屋	25,134										
總計：	28,340										

附註：

- 根據SIPCOT授權的日期為2006年12月26日的租賃文件第1234/2007號，該物業（總地盤面積79,035平方米）的土地使用權已歸屬於Indev Logistics Pvt. Ltd.（貴公司擁有50%股權的附屬公司），作工業用途。
- 根據Sriperumbudur當局(Sriperumbudur Authority)於2007年8月24日發出的經核准圖則，標的物業的總建築面積為28,340平方米。該物業的建齡為12年。

- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (5) 據SIPCOT機關稱，該公司將要求在現有承租人向潛在承租人（第三方）轉讓租賃權時向SIPCOT支付差額費用。此外，吾等注意到，差額費用將根據SIPCOT規定的原始分配率及當前分配率計算。若該物業被用於擬定用途超過5年，將給予50%的優惠。根據吾等獲提供的詳情，吾等了解到標的物業已運營超過5年，並已於估計應付予SIPCOT的差額費用202,800,000印度盧比時考慮上述因素。
- (6) 據SIPCOT機關稱，轉讓租賃權益須支付差額費用。租賃權益目前不可自由轉讓。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準（即投資價值）進行評估，根據國際估值準則（香港測量師學會估值準則遵循該準則），投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於現況下的投資價值為529,000,000印度盧比（五億二千九百萬印度盧比）（貴集團應佔50%權益：264,500,000印度盧比）。

- (7) R Nanmadhi女士（土木工程學士及建築管理碩士、C&W印度辦事處助理經理，於印度物業估值方面擁有3.2年經驗）已於2021年6月11日勘查該物業。
- (8) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值						
4. 位於 Survey Nos. 961/2B2, 2B3, 2B1C, 2B1A, 2B1B, Harbour Express Road, Melavattam Village, Tuticorin, Chidambaranar District, Tamil Nadu, India -628 002 的倉庫	該物業包括一幅地盤面積約為19,593.90 平方米的土地，其上建有一幢寫字樓、一個倉庫、勞工室、衛生間及一間警衛室，於2000年至2006年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為低層工業設施及空置土地。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道港灣快速路(Harbor Express Road)。標的物業距杜蒂戈林(Tuticorin)機場13公里，距杜蒂戈林火車站7.5公里，距杜蒂戈林公交站7.8公里。所在街區大部分為低層工業發展項目。 該物業的總建築面積約為 3,451.81 平方米，詳情如下： <table> <tr> <th>規劃用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr> <td>倉庫及寫字樓</td> <td>3,451.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>3,451.81</td> </tr> </table> 該物業以永久業權持有。	規劃用途	建築面積 (平方米)	倉庫及寫字樓	3,451.81	總計：	3,451.81	於估值日期，該物業由貴公司佔用作經營用途。	148,000,000 印度盧比 (一億四千八百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：74,000,000 印度盧比)
規劃用途	建築面積 (平方米)								
倉庫及寫字樓	3,451.81								
總計：	3,451.81								

附註：

- 根據杜蒂戈林當局(Tuticorin Authority)批准的日期為2010年10月29日的銷售契據第3723/2010號，該物業(總地盤面積19,593.90平方米)的土地使用權已歸屬於Indev Logistics Pvt. Ltd. (貴公司擁有50%股權的附屬公司)，作工業用途。
- 根據杜蒂戈林當地規劃局(Thoothukudi Local Planning Authority)於2004年8月18日發出的經核准圖則，標的物業的總建築面積為1,262.3平方米。根據經核准建築圖，該物業的總地盤面積為19,593.90平方米。該物業的建齡為21年。
- 該物業被劃分為工業用途。
- 該物業的土地用途符合政府的許可用途。

- (5) S Tertius先生（土木工程學士及房地產及基建碩士、C&W印度辦事處經理，於印度物業估值方面擁有8.7年經驗）已於2021年6月16日勘查該物業。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																
5. 位於Survey Nos.171/1 and 129, Ring Road, Chettipalayam Village, Tirupur Taluk, Coimbatore District, Tamil Nadu, India – 641652的倉庫及辦公室	該物業包括一幅總面積約為25,009.5平方米的土地，其上建有一幢寫字樓、安保大樓及食堂、倉庫-1、發電大樓及衛生間、倉庫-2及倉庫，於2001年至2017年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為混合用途發展項目及空置土地。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道 Ring Road。標的物業距蒂魯布爾 (Tirupur)火車站9.7公里，距蒂魯布爾新公交站6.6公里。所在街區大部分為混合用途發展項目及空置土地。 該物業的總建築面積約為6,102.50平方米，詳情如下： <table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>安保大樓及食堂</td><td>328.8</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>332.77</td></tr><tr><td>倉庫-1</td><td>1,967.77</td></tr><tr><td>發電大樓</td><td>30.1</td></tr><tr><td>倉庫-2</td><td>1,451.98</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>1,871.99</td></tr><tr><td>總計：</td><td>6,102.50</td></tr></table> 該物業以永久業權持有。	規劃用途	建築面積 (平方米)	安保大樓及食堂	328.8	辦公室	332.77	倉庫-1	1,967.77	發電大樓	30.1	倉庫-2	1,451.98	倉庫	1,871.99	總計：	6,102.50	於估值日期，該物業由 貴公司佔用作經營用途。	343,000,000 印度盧比 (三億四千三百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：171,500,000 印度盧比)
規劃用途	建築面積 (平方米)																		
安保大樓及食堂	328.8																		
辦公室	332.77																		
倉庫-1	1,967.77																		
發電大樓	30.1																		
倉庫-2	1,451.98																		
倉庫	1,871.99																		
總計：	6,102.50																		

附註：

- (1) 根據蒂魯布爾當局(Tirupur Authority)批准的日期為2004年3月25日的銷售契據文件第2310/2004號，該物業(總地盤面積25,009平方米)的土地使用權已歸屬於Indev Logistics Pvt. Ltd. (貴公司擁有50%股權的附屬公司)，作工業用途。

- (2) 根據蒂魯布爾當地規劃局(Tirupur local planning Authority)於2018年9月11日發出的經核准圖則，標的物業的地盤面積為25,009平方米／261,283平方呎，總建築面積為6,102.5平方米。該物業的建齡為20年。
- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (5) S Tertius先生（土木工程學士及房地產及基建碩士、C&W印度辦事處經理，於印度物業估值方面擁有8.7年經驗）已於2021年6月19日勘查該物業。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																
6. 位於Survey No.214, No.15A, Andankoil West Village, Karur Taluk, Karur District, Tamil Nadu, India – 639002的辦公室及倉庫	該物業包括一幅土地面積約為12,747.59 平方米的土地，其上建有一幢寫字樓、倉庫、洗手間、警衛棚、2輪及4輪車停車棚，於2004年落成。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為混合用途發展項目及空置土地。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道 Karur-Erode Highway。標的物業距卡魯兒(karur)火車站 10 公里，距卡魯兒新公交站 12 公里。所在街區大部分為混合用途發展項目及空置土地。 該物業的總建築面積約為1,607.6平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業目前由貴公司佔用作經營用途。	136,000,000 印度盧比 (一億三千六百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：68,000,000 印度盧比)																
	<table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>249.72</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>1170.57</td></tr><tr><td>洗手間</td><td>39.76</td></tr><tr><td>警衛棚</td><td>9.29</td></tr><tr><td>2輪車停車棚</td><td>76.55</td></tr><tr><td>4輪車停車棚</td><td>61.68</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,607.60</td></tr></table>	規劃用途	建築面積 (平方米)	辦公室	249.72	倉庫	1170.57	洗手間	39.76	警衛棚	9.29	2輪車停車棚	76.55	4輪車停車棚	61.68	總計：	1,607.60		
規劃用途	建築面積 (平方米)																		
辦公室	249.72																		
倉庫	1170.57																		
洗手間	39.76																		
警衛棚	9.29																		
2輪車停車棚	76.55																		
4輪車停車棚	61.68																		
總計：	1,607.60																		
	該物業以永久業權持有。																		

該物業以永久業權持有。

附註：

- 根據卡魯兒地方當局(Karur local Authority)發出的日期為 2003 年 12 月 10 日的銷售文件第 5767/2003 號，該物業（總地盤面積 3.15 英畝、12,747 平方米）的土地使用權已歸屬於 Indev Logistics Pvt. Ltd.（ 貴公司擁有 50% 股權的附屬公司），作工業用途。

- (2) 根據卡魯兒當地規劃局(Karur Local Planning Authority)於2004年2月10日發出的經核准圖則，標的物業的建築面積為1,607.6平方米。該物業的建齡為17年。
- (3) 該物業被劃分為工業用途。
- (4) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (5) S Tertius 先生（土木工程學士及房地產及基建碩士、C&W 印度辦事處經理，於印度物業估值方面擁有 8.7 年經驗）已於 2021 年 6 月 18 日勘查該物業。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值														
7. 位於Somathane Village, Kone-Savla Rasayani Road, Panvel Taluka, Raigad District, Navi Mumbai India – 410 206的貨櫃集散站	該物業包括一幅地盤面積約為86,296平方米（21.32英畝）的土地，其上建有一幢寫字樓、一個倉庫建築物及一間警衛室，於2012年落成。 集裝箱貨運站為一項配送設施，進出口貨物在此進行合併及分拆。集裝箱貨運站位於港口及主要內陸配送城市附近。標的物業包括一間倉庫及多個建築物，總建築面積約為3,779平方米，而大部分土地面積僅由集裝箱佔用。 該物業位於被劃分為工業用途的土地內，配有基礎設施。附近為物流園、開放式集裝箱堆場及倉庫。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道4號國家公路(National Highway No 4)。標的物業距本韋爾(Panvel)公交總站9公里，距本韋爾火車站10公里。所在街區為工業及住宅發展項目。 該物業的總建築面積約為 3,779 平方米，詳情如下： <table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>300</td></tr><tr><td>警衛室</td><td>48</td></tr><tr><td>泵房</td><td>24</td></tr><tr><td>發電室</td><td>41</td></tr><tr><td>主棚屋</td><td>3,366</td></tr><tr><td>總計：</td><td>3,779</td></tr></table> 該物業以永久業權持有。	規劃用途	建築面積 (平方米)	辦公室	300	警衛室	48	泵房	24	發電室	41	主棚屋	3,366	總計：	3,779	於估值日期，該物業由貴公司佔用作集裝箱貨運站經營用途。	771,000,000 印度盧比 (七億七千一百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：385,500,000 印度盧比)
規劃用途	建築面積 (平方米)																
辦公室	300																
警衛室	48																
泵房	24																
發電室	41																
主棚屋	3,366																
總計：	3,779																

附註：

- (1) 根據自 貴公司收到的土地銷售契據協議，該物業（總地盤面積86,296平方米（21.32英畝））的土地使用權已歸屬於M/S Indev Logistics Pvt. Ltd.（ 貴公司擁有50%股權的附屬公司），作工業用途。
- (2) 根據賴加德當局行政長官(Collector of Raigad Authority)於2012年1月16日發出的經核准圖則，該物業（總建築面積 40,672平方呎（3,779平方米））的房屋所有權已歸屬於M/S Indev Logistics Pvt. Ltd.。該物業的建齡為9年。
- (3) 該物業被劃分為綠化區1，並根據Maharashtra Act No. 1 of 2016 01/01/2016項下MTAL法案第63條的經修訂條文用於工業用途。
- (4) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (5) Akshay Kapile先生（電子及電信工程學士及工商管理碩士、C&W印度辦事處助理經理，於印度物業估值方面擁有2.2年經驗）已於2021年6月11日勘查該物業。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-A 類—貴集團於印度持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值														
8. 位於Survey nos. 169/36, Dhrub Village, Mundra Taluka, Pragpar Mundra Port Highway, Adani Ports and Special Economic Zone Limited, Gujarat, India – 370421的內陸貨櫃站（倉庫）	該物業包括一幅地盤面積為60,702平方米的土 地，其上建有三間倉庫、行政大樓、設施及服 務室以及警衛室，於2016年落成。 內陸集裝箱堆場本質上為遠離任何主要港口的 集裝箱存儲設施，通常被用於處理及臨時存儲 集裝箱貨物以及臨時材料及空容器。航運公司 在將集裝箱運送至主要港口前後使用內陸集裝 箱堆場來存儲及移動集裝箱，有助於內陸客戶 在更靠近其場所的地方更方便地獲得港口服 務。 該物業位於印度古吉拉特邦蒙德拉阿達尼港口 和經濟特區及保稅倉區(Adani Ports and Special Economic Zone and Free Trade Warehousing Zone, Mundra, Gujarat, India)內。附近為倉庫、 物流及集裝箱堆場。區域內擁有便利的公共交 通。到達其他微型市場可借道Mundra Gandhi Dham公路。標的物業距蒙德拉公交總站7公 里，距Dhrub火車站4公里。所在街區為倉儲及 空置土地。 該物業的總建築面積約為12,917平方米，詳情如 下： <table><tr><th>規劃用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>行政大樓</td><td>325</td></tr><tr><td>倉庫1</td><td>5,895</td></tr><tr><td>倉庫2</td><td>5,114</td></tr><tr><td>倉庫3</td><td>1,379</td></tr><tr><td>設施及服務室</td><td>204</td></tr><tr><td>總計：</td><td>12,917</td></tr></table> 土地使用權已由Adani Ports and Special Economic Zone limited出租予 貴公司，作倉庫 及儲存設施用途，於2045年12月27日屆滿。	規劃用途	建築面積 (平方米)	行政大樓	325	倉庫1	5,895	倉庫2	5,114	倉庫3	1,379	設施及服務室	204	總計：	12,917	該物業目前由 貴公司佔用 作倉庫及儲存設施用途。	463,000,000 印度盧比 （四億六千三百萬印度 盧比） （ 貴集團應佔 50%權益： 231,500,000 印度盧 比）
規劃用途	建築面積 (平方米)																
行政大樓	325																
倉庫1	5,895																
倉庫2	5,114																
倉庫3	1,379																
設施及服務室	204																
總計：	12,917																

附註：

- (1) 根據日期為2015年12月28日的租賃契據文件第7954號，該物業（總地盤面積6,53,423平方呎（相當於60,702平方米））的土地使用權已授予 M/s Indev Logistics Private Limited（貴公司擁有50%股權的附屬公司），作倉庫及儲存設施用途。根據保稅倉儲區租賃契據，承租人(Indev Logistics Private Limited)已收到發展專員的批准函，由承租人在 Free Trade Warehousing Zone SEZ內設立擬定單位。

租賃開始時的租金支付條款為就 60,702 平方米而言每年每平方米 80 印度盧比，每 3 年遞增 20%，維護費用為每年每平方米 18 印度盧比。除定期租金及維護費外，該公司亦就獲取土地支付不可退還的初始一次性押金 202,106,000 印度盧比。

- (2) 根據租賃契據，該物業（土地）被通知位於經濟特區及保稅倉儲區內。
- (3) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (4) Mr. Pulkit Dubey（土木工程學士、C&W印度辦事處合伙人，於印度物業估值方面擁有3.9年經驗）已於2021年6月14日勘查該物業。
- (5) 吾等乃基於以下假設作出估值：
- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
 - (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
 - (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-B 類—貴集團於印度持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. 位於 Survey No.81/41, Thambu Chetty Street, Chennai, India – 600 001 的商業辦公室	該物業為建於一幅地盤面積約為345.5平方米的土地上的一間4層辦公室。該寫字樓建於2005年。 該物業位於被劃分為商業用途的土地內，配有基礎設施。附近為混合用途發展項目。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道 Thambu Chetty 街。 標的物業距欽奈國際機場 22 公里，距欽奈中心火車站 4.3 公里，距 Koyambedu 公交總站 15 公里。所在街區大部分為混合用途發展項目。該微型市場內的大部分混合用途發展項目均由擁有人佔用作辦公室或倉儲用途。 該物業的總建築面積約為 1,115.24 平方米。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業由 貴公司佔用作辦公室及倉儲用途。	161,000,000 印度盧比 (一億六千一百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：80,500,000 印度盧比)

附註：

- 根據欽奈當局(Chennai Authority)批准的日期為 2010 年 7 月 27 日的銷售文件第 337/2010 號，該物業（總地盤面積 345.5 平方米）的土地使用權已歸屬於 Indev Logistics Pvt. Ltd.（ 貴公司擁有 50%股權的附屬公司），作商業用途。
- 根據欽奈規劃局(Chennai Planning Authority)於1994年8月4日發出的經核圖則，標的物業的總建築面積為1,115.24 平方米。該物業的建齡為16年。
- 該物業被劃分為商業用途。
- 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- R Akshaya女士（建築學士及規劃碩士、C&W印度辦事處管理培訓生，於印度建築及物業估值方面擁有1年經驗）已於2021年6月16日勘查該物業。

(6) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
- (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-B 類—貴集團於印度持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
2. 位於 Survey No.1461 (GLRS No.360), at Plot No.28, V.G.P. Murphy Square, 2 nd Cross Street, St. Thomas Mount, Cantonment Area, Chennai, India - 600 016 的辦公室	該物業包括建於一幅地盤面積約 342.8 平方米的土地上的雙層辦公室兼倉庫。該倉庫兼寫字樓建於 2003 年。 該物業位於被劃分為商業用途的土地內，配有基礎設施。附近為混合用途發展項目。區域內擁有便利的公共交通。到達其他微型市場可借道 GST 路。 標的物業距欽奈國際機場 4.6 公里，距欽奈中心火車站 17 公里，距 Koyambedu 公交總站 10 公里。所在街區大部分為混合用途發展項目及駐地區域。該微型市場內的大部分混合發展項目均由擁有人佔用作辦公室或倉儲用途。 該物業的總建築面積約為 171.4 平方米。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業由 貴公司佔用作辦公室及倉儲用途。	33,000,000 印度盧比 (三千三百萬印度盧比) (貴集團應佔 50%權益：16,500,000 印度盧比)

附註：

- (1) 根據欽奈當局(Chennai Authority)批准的日期為 2002 年 7 月 26 日的銷售文件第 1178/2002 號，該物業（總地盤面積 342.8 平方米）的土地使用權已歸屬於 Indev Logistics Pvt. Ltd.（ 貴公司擁有 50%股權的附屬公司），作商業用途。
- (2) 根據欽奈規劃局(Chennai Planning Authority)於 2003 年 2 月 14 日發出的經核准圖則，標的物業的總建築面積為 171.4 平方米。該物業的建齡為 18 年。
- (3) 該物業被劃分為商業用途。
- (4) 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- (5) R Akshaya 女士（建築學士及規劃碩士、C&W 印度辦事處管理培訓生，於印度建築及物業估值方面擁有 1 年經驗）已於 2021 年 6 月 16 日勘查該物業。
- (6) 吾等乃基於以下假設作出估值：
 - (a) Indev Logistics Pvt. Ltd. 妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
 - (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面

結算及解決；

- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XI-C 類貴集團於印度持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值
1. Plot nos. 17 and 18, Ammavaripalli, Industrial Park, Penukonda, Anantapur, Andhra Pradesh, India - 515164	該物業包括位於Ammavaripalli工業園的一幅總面積為6.01英畝（24,316平方米）的土地，未來可出租的倉庫總面積約為9,290平方米。 該物業位於現有工業區內，配有基礎設施。該物業周邊主要為倉庫發展項目，可借道班加羅爾至海德巴拉(Bangalore – Hyderabad)國家公路輕鬆到達其他城市。 該物業可通過（擬建）工業園道路進入，該道路連接海德巴拉至班加羅爾國家公路（44號國家公路）。標的物業距KIA (Ammavaripalli) 製造廠4公里，距Penukoda公交總站10公里，距阿南達布爾(Anantapur)市66公里。 該物業為 Ammavaripalli 工業園的一部分，所有周邊區域均為設有倉庫的工業發展項目。 該物業以永久業權持有。	於估值日期，該物業正處於挖掘階段。	82,000,000 印度盧比 （八千二百萬印度盧比） （ 貴集團應佔 50%權益：41,000,000 印度盧比）

附註：

- 根據日期為2019年8月3日的銷售文件（文件編號：Lr.No.M(AM)/IP-Ammavaripalli /KILPL/P.No. 17及18/2019），該土地乃購自Andhra Pradesh Industrial Infrastructure Corporation Ltd (APIIC)，該物業（總地盤面積24,316平方米）的土地使用權已歸屬於Kerry Indev Logistics Pvt Ltd（ 貴公司擁有50%股權的附屬公司），作工業用途。
- 該物業被劃分為工業用途。
- 該物業的土地用途符合政府的許可用途。
- Chakrapani G先生（工商管理碩士、C&W印度辦事處經理，於印度建築及物業估值方面擁有2年經驗）已於2021年6月11日勘查該物業。

(5) 吾等乃基於以下假設作出估值：

- (a) Indev Logistics Pvt. Ltd.妥善擁有該物業的法定業權，並有權轉讓該物業，而無須向政府支付額外地價或其他繁重款項；
- (b) 所有地價、公用設施費用、配套基礎設施費用以及為進行發展項目而對任何原住居民的賠償及安置均已全面結算及解決；
- (c) 該擬發展項目的設計及建設符合當地規劃法規並已獲相關機關批准；及
- (d) 該物業可在並無任何產權負擔的情況下自由處置予買家。

估值報告

XII 類－貴集團於烏茲別克斯坦持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值																
1. House 47, Abdulla Kakhhora Street, Tashkent, Yakkasaray District, Republic of Uzbekistan	該物業主要包括兩幢單層樓宇：一幢辦公室樓宇（B 棟）及另一幢工場（倉庫）（A 棟）。建成年份為 2000 年前後。 另有一幢安保樓宇（V 棟）及倉庫邊的庫房（A-1 棟），彼等並未登記及無相關文件，但在技術護照中有註明。該領地設有圍牆並放有集裝箱。 該物業位於一幅總面積為 0.2926 英畝（相等於 2,926 平方米）的土地上。 該物業的建築面積為 1,288 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積 （平方米）</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>284</td></tr><tr><td>工場</td><td>1,004</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,288</td></tr></table> 無文件記載的物業的建築面積為 134 平方米，詳情如下： <table><tr><td>物業類別</td><td>建築面積（平方米）</td></tr><tr><td>安保樓宇</td><td>12</td></tr><tr><td>庫房</td><td>122</td></tr><tr><td>總計：</td><td>134</td></tr></table> 該物業位於市中心，基礎設施完善。附近有行政大樓、塔吉克斯坦共和國大使館、Hotel Empire、the Grand Tashkent Hotel、GOVD 綜合醫院。區域內擁有便利的公共交通。 該土地以永久使用權持有。	物業類別	建築面積 （平方米）	辦公室	284	工場	1,004	總計：	1,288	物業類別	建築面積（平方米）	安保樓宇	12	庫房	122	總計：	134	於估值日期，該物業由貴公司佔用作為經營用途。	550,000 美元 （五十五萬美元） （貴集團應佔 51%權益：280,500 美元）
物業類別	建築面積 （平方米）																		
辦公室	284																		
工場	1,004																		
總計：	1,288																		
物業類別	建築面積（平方米）																		
安保樓宇	12																		
庫房	122																		
總計：	134																		

附註：

- (1) 根據塔什幹市土地資源與國籍地籍管理局（Tashkent city administration of land resources and the state cadastre）頒發的日期為 2010 年 9 月 24 日的土地權利登記證書第 O'Y 213827 號，該總面積為 2,926 平方米的地塊（地籍簿編號為 10050202020004）以永久使用權形式歸屬於 JV LLC 'CHERAT Co LTD'（貴公司的全資附屬公司）。證書乃基於日期為 1996 年 5 月 1 日的 Khakim 決策第 126 號而頒發。
- (2) 根據塔什幹市土地資源與國籍地籍管理局頒發的日期為 2010 年 9 月 24 日的建築物及構築物權利登記證書第 TA 1054143 號，兩幢總面積為 1,288 平方米的樓宇（登記編號為 5-320 / 2010）以使用權形式歸屬於 JV LLC 'CHERAT Co LTD'。證書乃基於日期為 2004 年 8 月 20 日的 Hakim 決策第 694 號而頒發。
- (3) 該物業被規劃作為辦公室樓宇及工場。
- (4) 根據烏茲別克斯坦共和國司法部頒發的日期為 2006 年 11 月 22 日的法人實體國家登記證書第 002698 號（登記編號為 002698-11），該公司可向民眾提供非計劃的裝卸載及貨運業務及服務。
- (5) 該公司擁有日期為 2018 年 12 月 25 日的合格證書第 010619 號，已在國家登記簿中登記為 UZ.AMT.06.MAI.303.013069，以提供貨運服務。
- (6) 根據 2010 年技術護照及外觀檢查，該等構築物建於安保樓（V 棟）及庫房（A-1 棟）地塊的領地上。然而，在技術護照中，該等構築物標註有所有竣工參數，但標註為無文件。
- (7) Semyon Yurchenko（英國皇家特許測量師，C&W 哈薩克斯坦辦事處副主任，於全球物業估值方面擁有 14 年經驗）已於 2021 年 6 月 8 日勘查該物業。

估值報告

XIII 類－貴集團於阿聯酋持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
1. Plot FB-67 Dubai Logistics City Dubai UAE	該物業包括於 2014 年落成的一個單層工業倉庫，配套有地上行政辦公室另加一個夾層。還包括一處僅於地面一層建設的服務附屬建築物。 該物業位於一幅總地盤面積約 10,000.00 平方米的土地上。該物業的建築面積為 5,805 平方米。	於估值日期，該物業由貴集團佔用及經營作物流中心。	不適用 (見附註(3))												
	<table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>4,799</td></tr><tr><td>裝卸平台</td><td>521</td></tr><tr><td>行政辦公室</td><td>400</td></tr><tr><td>服務附屬建築物</td><td>85</td></tr><tr><td>總計：</td><td>5,805</td></tr></table>	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	4,799	裝卸平台	521	行政辦公室	400	服務附屬建築物	85	總計：	5,805		
物業類別	建築面積 (平方米)														
倉庫	4,799														
裝卸平台	521														
行政辦公室	400														
服務附屬建築物	85														
總計：	5,805														
	該物業位於一處現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。 該土地根據一份將於 2036 年 5 月 14 日屆滿的租賃與開發協議持有。														

附註：

- 該物業根據 E-Freight International LLC (「租戶」) 與 Dubai Aviation City Corporation (「業主」) 訂立的租賃與開發協議以租賃方式持有，有效期為 2011 年 5 月 11 日起至 2036 年 5 月 14 日止 25 年，年租為 398,565 阿聯酋迪拉姆，業主可每五年進行審核。該物業合計 10,000.00 平方米 (為 貴公司的全資附屬公司)。
- 該物業的獲准用途根據租戶的 DWC 自由區許可證 (DWC Free Zone Licence) 而定。自由區許可證 (編號 3169) 由 Kerry Logistics Middle East LLC (分公司) 持有，可從事綜合倉儲、空運貨物服務、海運貨物服務、海運航線代理、報關行及貨物包裝活動。
- 租賃權益目前不可自由轉讓。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準 (即投資價值) 進行評估，根據國際估值準則 (香港測量師學會估值準則遵循該準則)，投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 10,620,000 阿聯酋迪拉姆（一千零六十二萬阿聯酋迪拉姆）（貴集團應佔 74%權益：7,858,800 阿聯酋迪拉姆）。

- (4) Richard Rayner（英國皇家特許測量師，於阿聯酋物業估值方面擁有 7 年經驗）已於 2021 年 6 月 14 日勘查該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 該物業擁有為期 25 年的未登記租約，而租戶被賦予可於租賃物業上建設及建造的權利，該情況應合法被視為穆薩塔哈(musataha)模式，且需要向 DLD 進行不動產登記，但實際上 Dubai Aviation City Corporation 並未向 DLD 登記該等租約。
 - (b) E-Freight International LLC 無法通過 DLD 讓與或轉讓該等租約，因為有關租約並未進行不動產登記。
 - (c) 於租期屆滿後，該土地以及其上構建的所有構築物及樓宇均應根據租賃條款歸還與土地主。

估值報告

XIII 類－貴集團於阿聯酋持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值												
2. Plot FB-68 Dubai Logistics City Dubai UAE	該物業包括於 2019 年落成的一個地面工業倉庫及夾層、於地下室及地面上的附屬行政辦公室，以及兩層夾層。還包括對外服務樓宇，包括僅於地面一層建設的兩個警衛室、一個起居室及一個變電站。 該物業位於一幅總地盤面積約 10,000.00 平方米的土地上。該物業的建築面積為 5,887 平方米，如下所示： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>5,052</td></tr><tr><td>行政辦公室</td><td>505</td></tr><tr><td>服務</td><td>238</td></tr><tr><td>服務附屬建築物</td><td>92</td></tr><tr><td>總計：</td><td>5,887</td></tr></table> 該物業位於一處現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。 該土地根據一份將於 2040 年 6 月 29 日屆滿的租賃與開發協議持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	5,052	行政辦公室	505	服務	238	服務附屬建築物	92	總計：	5,887	於估值日期，該物業由貴集團佔用及經營作物流中心。	不適用 (見附註(3))
物業類別	建築面積 (平方米)														
倉庫	5,052														
行政辦公室	505														
服務	238														
服務附屬建築物	92														
總計：	5,887														

附註：

- 該物業根據 E-Freight International LLC (分公司) (「租戶」) 與 Dubai Aviation City Corporation (「業主」) 訂立的租賃與開發協議以租賃方式持有，有效期為 2015 年 6 月 30 日起至 2040 年 6 月 29 日止 25 年，年租為 372,000 阿聯酋迪拉姆，業主可每五年進行審核。該物業合計 10,000 平方米 (為 貴公司的全資附屬公司)。
- 該物業的獲准用途根據租戶的 DWC 自由區許可證而定。自由區許可證 (編號 3169) 由 Kerry Logistics Middle East LLC (分公司) 持有，可從事綜合倉儲、空運貨物服務、海運貨物服務、海運航線代理、報關行及貨物包裝活動。
- 租賃權益目前不可自由轉讓。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準 (即投資價值) 進行評估，根據國際估值準則 (香港測量師學會估值準則遵循該準則)，投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價

值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 12,990,000 阿聯酋迪拉姆（一千二百九十九萬阿聯酋迪拉姆）（貴集團應佔 74%權益：9,612,600 阿聯酋迪拉姆）。

- (4) Richard Rayner（英國皇家特許測量師，於阿聯酋物業估值方面擁有 7 年經驗）已於 2021 年 6 月 14 日勘查該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 該土地擁有為期 25 年的未登記租約，而租戶被賦予可於租賃物業上建設及建造的權利，該情況應合法被視為穆薩塔哈(musataha)模式，且需要向 DLD 進行不動產登記，但實際上 Dubai Aviation City Corporation 並未向 DLD 登記該等租約。
 - (b) E-Freight International LLC 無法通過 DLD 讓與或轉讓該等租約，因為有關租約並未進行不動產登記。
 - (c) 於租期屆滿後，該土地以及其上構建的所有構築物及樓宇均應根據租賃條款歸還與土地主。

估值報告

XIII 類－貴集團於阿聯酋持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
3. Building S604 Plot S60408 Jebel Ali Free Zone Dubai UAE	該物業包括於 2008 年落成的兩個相鄰單層工業倉庫及在地面一層建設的附屬行政辦公室，另加一個夾層。 該物業位於一幅總地盤面積約 10,330.00 平方米的土地上。該物業的建築面積為 6,461 平方米，如下所示： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>5,419</td></tr><tr><td>裝卸平台</td><td>517</td></tr><tr><td>行政辦公室</td><td>525</td></tr><tr><td>總計：</td><td>6,461</td></tr></table> 該物業位於一處現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。 該土地根據一份將於 2029 年 9 月 4 日屆滿的租賃協議持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	5,419	裝卸平台	517	行政辦公室	525	總計：	6,461	於估值日期，該物業由貴集團佔用及經營作物流中心。	不適用 (見附註(3))
物業類別	建築面積 (平方米)												
倉庫	5,419												
裝卸平台	517												
行政辦公室	525												
總計：	6,461												

附註：

- 該物業根據 Kerry Logistics Middle East LLC (「租戶」) 與 Jebel Ali Free Zone FZE (「出租人」) 訂立的租賃協議以租賃方式持有，有效期為 2019 年 9 月 5 日起至 2029 年 9 月 4 日止 10 年，年租為 516,500 阿聯酋迪拉姆，出租人可每五年進行審核。該物業合計 10,330.00 平方米 (為 貴公司的全資附屬公司)。
- 該物業根據 Trakhees Affection Plan 被規劃為工業用途。
- 租賃權益目前不可自由轉讓。因此，市場價值在估值中並不適用。

然而，為便於 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準 (即投資價值) 進行評估，根據國際估值準則 (香港測量師學會估值準則遵循該準則)，投資價值被界定為「資產對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體通過持有資產而得到的利益，因此未必涉及假設性交換。吾等謹此強調投資價值並非市場價值。

經計及上文所述，該物業於 2021 年 6 月 30 日現況下的投資價值為 9,040,000 阿聯酋迪拉姆 (九百零四萬阿聯酋迪拉姆) (貴集團應佔 74% 權益：6,689,600 阿聯酋迪拉姆)。

- (4) Richard Rayner（英國皇家特許測量師，於阿聯酋物業估值方面擁有 7 年經驗）已於 2021 年 6 月 14 日勘查該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業擬備之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 該土地擁有為期 10 年的未登記租約，而租戶被賦予可於租賃物業上建設及建造的權利，該情況應合法被視為穆薩塔哈(musataha)模式，且需要向 DLD 進行不動產登記，但實際上 JAFZA 政策不允許向 DLD 登記該等租約。
 - (b) E-Freight International LLC 無法通過 DLD 讓與或轉讓該等租約，因為有關租約並未進行不動產登記。
 - (c) 於租期屆滿後，該土地以及其上構建的所有構築物及樓宇均應根據租賃條款歸還與土地主。

估值報告

XIV 類－貴集團於瑞典持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
1. Viran 7. Segloravägen 26 504 64 Borås Sweden	該物業主要包括於 2005 年建成的一間倉庫／物流樓宇，以及於 2010 年至 2011 年擴建的連接辦公室及於 2013 年至 2014 年擴建的連接倉庫，包括低棚部分及其自帶的裝卸平台。於 2014 年至 2015 年在部分倉庫區域搭建了額外的夾層。 該物業位於一幅總地盤面積約 22,047 平方米的土地上。該物業的建築面積為 12,759 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫</td><td>7,894</td></tr><tr><td>夾層／低棚倉庫</td><td>3,851</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,014</td></tr><tr><td>總計：</td><td>12,759</td></tr></table> 約有 67 個停車位（包括兩個充電站）。 該物業位於一處現有工業區內，配有基礎設施。周邊主要包括物流及倉庫設施，被認為是該物業類型的黃金地段。可用的公共交通包括巴士（15 分鐘車程到 Borås 市中心）。該區域位於瑞典主要的物流路線之一 Road 40 旁。 該物業以永久業權持有。	物業類別	建築面積 (平方米)	倉庫	7,894	夾層／低棚倉庫	3,851	辦公室	1,014	總計：	12,759	於估值日期，該物業由貴集團佔用作經營之用。	124,000,000 瑞典克朗 （一億二千四百萬瑞典克朗） （ 貴集團應佔 100%權益：124,000,000 瑞典克朗）
物業類別	建築面積 (平方米)												
倉庫	7,894												
夾層／低棚倉庫	3,851												
辦公室	1,014												
總計：	12,759												

附註：

- 根據土地註冊處詳情，該物業由 Kerry Logistics (Sweden) AB（註冊號碼：556308-6288，貴公司的全資附屬公司）以永久業權擁有。
- 物業法規詳情見城市規劃（*Stadsplan: Viared-1583K-P676*），已於 1977 年 6 月 3 日成為法律。城市規劃規定為工業用途。就該物業而言，合共約 70% 的地盤面積可用於建設，且所允許的最大樓宇高度為 12 米。執行時間已過，但計

劃仍然有效，直至新的分區規劃制定為止。目前預期尚無出台有關分區規劃，而這不太可能進一步影響該物業的價值。當前用途根據現行分區規劃而定。

- (3) 該物業附帶有關水管、排污管及通信電纜的 6 項地役權。該情況屬於正常情況，地役權被認為不會影響該物業的價值。
- (4) Peter W-O Berglin（英國皇家特許測量師，C&W 哥德堡辦事處估值與戰略諮詢部主管，於瑞典物業估值方面擁有 8 年經驗）已於 2021 年 6 月 17 日勘查該物業。

估值報告

XV 類－貴集團於荷蘭持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2021 年 6 月 30 日 現況下的市值										
1. Diamantlaan 4,4A, 4B, 4C and Smaragdlaan 16, 16A, 16B, Hoofddorp, Haarlemmermeer, Netherlands	該物業包括一幅其上有商業場所的土地。該樓宇包括倉庫及辦公室空間以及低棚儲存室。該物業亦帶有充足的停車場。該物業大部分由土地主的一名聯屬人士／一家附屬公司使用，部分出租予第三方／空置。建成年份為約 1992 年（基於 Bagviewer）。 該物業位於霍夫多爾普 De President 的商業園，並以永久業權持有。 該物業位於一幅總地盤面積約 4,535 平方米的土地上。該物業的建築面積為 4,048 平方米，總可出租建築面積（「可出租建築面積」）為 3,907 平方米，詳情如下： <table><tr><th>物業類別</th><th>可出租建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,524</td></tr><tr><td>高棚倉庫</td><td>2,043</td></tr><tr><td>儲存室</td><td>340</td></tr><tr><td>總計：</td><td>3,907</td></tr></table> 該物業位於一處現有工業區內，配有基礎設施。附近一般為低層工業設施。區域內擁有便利的公共交通。 該物業以永久業權持有。	物業類別	可出租建築面積 (平方米)	辦公室	1,524	高棚倉庫	2,043	儲存室	340	總計：	3,907	於估值日期，約 77% 的建築面積為嘉里物流所用，被視為自用。其餘空間（包括 Diamantlaan 的四處辦公室空間）已出租予第三方。165 平方米的辦公室空間為空置。	3,900,000 歐元 （三百九十萬歐元） （貴集團應佔 100% 權益：3,900,000 歐元）
物業類別	可出租建築面積 (平方米)												
辦公室	1,524												
高棚倉庫	2,043												
儲存室	340												
總計：	3,907												

附註：

- (1) 根據土地註冊處詳情，Haarlemmermeer AL 927 地塊現由 Kerry Adco Logistics B.V.（貴公司的全資附屬公司）以永久業權持有，並於 2020 年 12 月 22 日轉讓，地契編號為 Hyp4 80099/8。
- (2) 劃分為「商業用途」的地塊被指定作為（其中包括）以下用途：
 - 類別 4.1 以內的商業；
 - 辦公室；
 - （社會）服務；

最大容積率為 60%，最大樓宇高度為 12 米。

當前用途根據現行分區規劃而定。

- (3) Sander Hoeke MSc MRE MRICS RT（C&W 荷蘭辦事處合夥人，於荷蘭物業估值方面擁有 11 年經驗）已於 2021 年 6 月 3 日勘查該物業。