

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於二零一三年九月三十日所持之投資性物業權益的市值意見而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對嘉里物流聯網有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港、中華人民共和國（「中國」）、越南及新加坡所擁有之投資性物業的市值進行評估（詳情載於隨附的估值證書）。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對投資性物業權益於二零一三年九月三十日（「估值日期」）的價值的意見。

#### 估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市值被界定為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

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 貴集團於中國及越南所持有的物業進行估值時，吾等假設該等物業已獲授特定期限（按象徵式年度土地使用費計算）的可轉讓土地使用權，及任何應付地價已悉數繳付。就該等中國及越南物業的業權及物業權益而言，吾等分別依賴 貴集團提供的資料及 貴公司法律顧問北京市天元律師事務所及Russin & Vecchi Vietnam Law Company於二零一三年〔●〕月〔●〕日及二零一三年〔●〕月〔●〕日提供的中國及越南法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等假設業主擁有物業的可執行業權，且於所獲授的整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

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

在對物業權益（第三類除外）進行估值時，吾等主要採用投資估值法經考慮現有租約取得的現有租金資本化，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，及（倘適用）直接比較法經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例進行交叉核對，於標的物業與可比較物業之間進行適當調整，包括但不限於地點、時間、大小、樓齡及維護修準等。然而，於相鄰地段鮮有相關物流中心銷售交易，導致難以採用直接比較法。另一方面，由於多數物業乃由出租安排產生租金收入，且可資比較之租金數據相對更便於獲得，故吾等認為投資法為對物業進行估值之最佳方法。

對於在越南持作投資用途的第三類物業權益，由於樓宇及構築物的特殊性質及受限制用途，以及缺乏相關的市場案例，吾等參考折舊重置成本（「折舊重置成本」）評估該等物業權益。折舊重置成本乃基於對土地現有用途的市值的估計（經參考有關土地的可比較銷售案例，作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等），加上改進的目前總重置（重建）成本，扣除實際損耗及一切相關形式之老化及優化的損失。價值亦視有關實體使用資產的整體潛力而定。

### (a) 香港物業

在對香港物業進行估值時，吾等已參考標的物業之出租情況及用途相若物業之其他相關可資比較租金資料（介乎約每平方呎4.6港元至每平方呎12.8港元之間）。我們在對香港物業進行估值時採用之每月市場租金介乎約每平方呎4.8港元至每平方呎9.8港元之間。在經過適當調整後，香港物業的估值與可資比較物業的估值大體一致。

我們在對香港物業進行估值時採用之資本化率介乎6.5%至9.5%之間。於估值過程中，吾等已計及有關物業之指定用途、物理特質及面積。該等香港物業乃專用貨倉，面積較大。同類物業之交易不多。吾等已分析較小型之分契式工業單位之市場收益率，惟預期整幢物業及面積較大之物業面臨市場銷路不暢、需求疲弱等問題，投資風險較大。此外，吾等已考慮標的物業之質量、樓齡、結構及其他相關因素，並上調至所採用之資本化率。

*(b) 中國物業*

在對中國物業進行估值時，吾等已參考標的物業之出租情況及其他相關可資比較租金資料（辦公物業介乎約每平方米人民幣20元至每平方米人民幣141元之間，住宅物業介乎每平方米人民幣30元至每平方米人民幣50元之間，及物流中心物業介乎每平方米人民幣19元至每平方米人民幣52元之間）。我們在對中國物業進行估值時採用之每月市場租金介乎約每平方米人民幣38元至每平方米人民幣95元之間（辦公物業）、每平方米人民幣27元至每平方米人民幣42元之間（住宅物業）及每平方米人民幣17元至每平方米人民幣37元之間（物流中心物業）。在經過適當調整（譬如樓齡、質量、維修標準及其他相關因素）後，該等中國物業的估值與可資比較物業的估值大體一致。

吾等在對中國物業進行估值時採用之資本化率介乎6%至8%之間（辦公物業）、5.5%至7.5%之間（住宅物業）及8%至11%之間（物流中心物業）。於估值過程中，吾等已計及有關物業之指定用途、物理特質及面積。該等中國物流中心物業乃專用貨倉，面積較大。同類物業之交易不多。吾等已分析較小型之分契式工業單位之市場收益率，惟預期整幢物業及面積較大之物業面臨市場銷路不暢、需求疲弱等問題，且投資風險較大。此外，吾等已考慮標的物流中心物業之質量、樓齡、結構及其他相關因素並上調至所採用之資本化率。

*(c) 新加坡物業*

新加坡物業於二零一二年竣工，且僅處於初步出租階段。在對新加坡物業進行估值時，吾等已參考標的物業之出租情況及用途相若物業之其他可資比較租金資料（介乎每平方呎1.3新元至每平方呎1.8新元之間）。吾等在對新加坡物業進行估值時採用之每月市場租金為每平方呎1.6新元，在經過適當調整後，該租金與可資比較物業之租金大體一致。

我們在對新加坡物業進行估值時採用之資本化率為7.5%，此乃符合市場行情。

*(d) 越南物業*

在對越南物業之土地部份進行評估時，吾等已參考與標的物業用途相若之地塊之售價及詢價（介乎每平方米32美元至每平方米125美元之間）。在經過適當調整（包括位置、基礎設施配置、時間、面積及土地使用年期）後，已採用之單位價格與各相關可資比較物業之單位價格大體

一致。倘可資比較物業之狀況遜於標的物業，將上調參數，而倘可資比較物業之狀況優於標的物業，將下調參數。吾等於估值時採用之單位土地價格介乎約每平方米29美元至每平方米117美元之間，在適當調整後，該價格與可資比較物業之價格大體一致。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守〔●〕的規定以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已信納吾等獲提供的有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面規劃、泊車位數量、 貴集團應佔權益以及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度乃根據 貴集團提供予吾等的文件副本或其他資料作出，故此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的中國及越南物業的文件副本主要分別以中文及越南文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議 閣下參考該等文件的中文或越南文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 土地年期

對位於香港及其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約（續期）條例所載條文，根據該條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值之3%支付地租。

### 業權調查

吾等並無獲提供有關香港物業的業權文件副本，但已在香港土地註冊處進行查冊。對於新加坡物業，吾等亦在新加坡土地管理局進行查冊。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任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等並無進行中國及越南物業權益的業權查冊，但吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的摘錄。然而，吾等並無查證文件原件，以核實所有權，亦無確定是否存在任何修訂而可能未載於交予吾等之副本上。所使用的所有文件僅供參考，及所有尺寸、度量及面積均為約數。

在對該等物業權益進行估值時，吾等假設已按象徵式每年土地使用費獲批物業權益於各有關特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。本測量師行依賴 貴集團就每項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的意見。本測量師行於評估該等物業權益

時，假設 貴集團擁有每項物業權益的可強制執行業權，且擁有於使用權整段獲授有效期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業權益的權利。

根據 貴集團所提供的資料以及中國及越南法律意見，有關物業權益的業權狀況及獲授主要批文及許可情況，載列於各自估值證書的附註內。

### 現場勘查

吾等的估值師陳以樂（本公司香港辦事處員工，香港測量師學會會員）、葛麗娜（本公司北京辦事處員工）、梁若淼（本公司天津辦事處員工）、任博（本公司武漢辦事處員工）、尹麗娃（本公司深圳辦事處員工）、韓其棟（本公司青島辦事處員工）、陳天贊（本公司廈門辦事處員工）、姚燕（本公司上海辦事處員工）及謝飛（本公司重慶辦事處員工）（以上均為中國註冊房地產估價師）以及Danny Dao（本公司越南辦事處，澳大利亞註冊估值師）及Nicholas Cheng（本公司新加坡辦事處，新加坡測量師和估價師學會會員）已於〔二零一三年七月及八月〕視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行結構檢查。吾等在視察時並無發現任何嚴重缺陷，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上的缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等並未進行具體實地測量，以核實該等物業的位置及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

### 貨幣

除另有註明外，吾等的估值證書所列所有金額，香港物業以港元（「港元」）、中國物業以人民幣（「人民幣」）、越南物業以美元（「美元」）及新加坡物業以新加坡元（「新元」）列示。

此致

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

代表  
戴德梁行有限公司

黃儉邦  
MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS(GP)  
高級董事（估值及諮詢服務）  
謹啟

二零一三年〔●〕月〔●〕日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，彼於香港、中國及東南亞國家物業估值方面擁有逾25年的經驗。

## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益 百分比(%)	貴集團於 二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值 港元
<b>第一類 – 貴集團於香港持作投資用途的物業權益</b>			
1. 香港 柴灣 嘉業街50號 嘉里貨倉（柴灣）	469,000,000	100	469,000,000
2. 新界 葵涌 健全街3號 嘉里溫控貨倉一 A座整個地下低層、底層、2至4層 及6層及7層A2單位以及 2個貨櫃車、11個貨車及 10個小型客車泊位	175,800,000	100	175,800,000
3. 新界 沙田 山尾街36-42號 嘉里貨倉（沙田）	396,000,000	100	396,000,000
4. 新界 上水 新寶街2號 嘉里貨倉（上水）	366,000,000	100	366,000,000
5. 新界 粉嶺 安樂村 安樂門街39號 嘉里貨倉（粉嶺1）	275,000,000	100	275,000,000
6. 新界 葵涌 葵泰路4-6號 嘉里貨倉（葵涌）	261,000,000	100	261,000,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益 百分比(%)	貴集團於
	九月三十日 現況下的市值 港元		二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值 港元
7. 新界 葵涌 永基路35號 嘉里溫控貨倉二	667,000,000	100	667,000,000
8. 新界 葵涌 勝耀街3號 嘉里貨倉(荃灣)	608,000,000	100	608,000,000
9. 新界 葵涌 永基路55號 嘉里貨運中心	1,976,000,000	100	1,976,000,000
<b>第一類總計(港元):</b>	<b><u>5,193,800,000</u></b>		<b><u>5,193,800,000</u></b>

## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 百分比(%)	貴集團於 二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值 人民幣元
<b>第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益</b>			
10. 中國 北京 朝陽區 宵雲路21號 大通大廈	188,000,000	70	131,600,000
11. 中國 天津 濱海新區 塘沽 河北路48號的 4幢樓宇	34,650,000	70	24,255,000
12. 中國 湖北省 武漢 江漢區 單洞路 武漢國際大廈 (原名亞洲廣場) B座18樓	無商業價值	70	無商業價值
13. 中國 海南省 海口市 龍華區 龍昆北路2號 帝豪大廈 22樓C室	1,090,000	70	763,000
14. 中國 山東省 青島 市北區 標山路64號 1棟	無商業價值	70	無商業價值



## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值
	人民幣元	百分比(%)	人民幣元
15. 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 桃花路15號 深圳嘉里福田物流中心	129,000,000	100	129,000,000
16. 中國 福建省 福州 馬尾區 福州經濟技術開發區 馬尾保稅區24-1號 福州保稅區 嘉里福州物流中心	22,000,000	100	22,000,000
17. 中國 安徽省 合肥 肥西縣桃花工業園 始信路2346號 嘉里合肥物流中心	47,750,000	100	47,750,000
18. 中國 重慶 渝北區 回興街道 寶環路69號 嘉里重慶物流中心 – 一期	72,000,000	100	72,000,000
<b>第二類總計 (人民幣元) :</b>	<b>494,490,000</b>		<b>427,368,000</b>

## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值
	美元	百分比(%)	美元
<b>第三類 – 貴集團於越南持作投資用途的物業權益</b>			
19. Song Than Logistics Centre, 20 Thong Nhat Boulevard, Song Than Industrial Zone 2, Di An District, Binh Duong Province, Vietnam	23,330,000	100	23,330,000
20. Vietnam Danang Logistics Centre, Street No. 3, Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu District, Da Nang City, Vietnam	2,710,000	100	2,710,000
21. Kerry Hung Yen Logistics Centre, Minh Duc Ward, My Hao District, Hung Yen Province, Vietnam	2,890,000	100	2,890,000
第三類總計(美元)：	<b>28,930,000</b>		<b>28,930,000</b>

## 附錄五

## 物業估值

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 新元	貴集團 應佔權益 百分比(%)	貴集團於 二零一三年 九月三十日 應佔現況下的市值 新元
<b>第四類 – 貴集團於新加坡持作投資用途的物業權益</b>			
22. 新加坡534021 淡濱尼物流園區 格林威治道19號 嘉里淡濱尼物流中心 貴集團應佔50%權益，作投資用途	37,500,000	100	37,500,000
<b>第四類總計（新元）：</b>	<b>37,500,000</b>		<b>37,500,000</b>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
1. 香港 柴灣 嘉業街50號 嘉里貨倉(柴灣)  柴灣內地段第113號	該物業包括一幢15層高的貨倉大樓，分別於一九八六年及一九八八年分兩期建成。底層提供有停車場及裝貨／卸貨區。  該物業的登記地盤面積約為4,900平方米(52,744平方呎)。該物業擁有出海通道。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為24,500,000港元。	469,000,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 469,000,000港元)

該物業的概約總樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
底層	514.03	5,533
1層	3,289.39	35,407
2至3層	3,862.13 × 2	41,572 × 2
4至8層	3,525.83 × 5	37,952 × 5
9層	3,409.42	36,699
10層	3,380.16	36,384
11至13層	3,499.54 × 3	37,669 × 3
14層	3,261.15	35,103
總計：	<u>49,706.18</u>	<u>535,037</u>

此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、25個貨車泊位及27個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第11485號賣地條款自政府持有，為期75年，自一九八一年二月二十七日起計，可進一步續期75年。該地段的應付地租為每年1,000港元。

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(柴灣)有限公司。
- (2) 根據日期為二零一三年二月五日的已核准柴灣分區計劃大綱第S/H20/21號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據49,706.18平方米(535,037平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米9,435港元(每平方呎877港元)。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
2. 新界葵涌健全街3號嘉里溫控貨倉1 A座整個地下低層、底層、2至4層及6層及7層A2單位以及2個貨櫃車、11個貨車及10個小型客車泊位	該物業包括於一九九一年落成的一幢連體貨倉大樓其中一幢的一部份。地下低層至1層提供有停車場及裝貨／卸貨區。  A座為一幢貨倉大樓。  該物業貨倉部份的概約樓面面積如下：	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為5,125,000港元。	175,800,000港元 ( 貴集團應佔100%權益： 175,800,000港元)
	樓層	樓面面積 平方米	平方呎
葵涌市地段第419號第168,562/966,507份第27,434/966,507份的43.56/100	地下低層	2,722.04	29,300
	底層	2,254.65	24,269
	2至3層	2,771.65×2	29,834×2
	4層	2,548.68	27,434
	6層	2,554.81	27,500
	7層	1,110.27	11,951
	總計：	<u>16,733.75</u>	<u>180,122</u>

此外，該物業提供有2個貨櫃車泊位、11個貨車泊位及10個小型客車泊位。

該物業周圍主要為不同樓齡的工業樓宇及公共屋苑。

該物業根據第6692號新批租約自政府持有，年期自一九八九年二月二十八日起及至二零四七年六月三十日屆滿。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Kerry BCI Warehouse (Tsuen Wan) Limited (已更名為Kerry TC Warehouse 1 (Block A) Limited) (限於：A座地下低層、底層、2至4層及6層；底層第L4至L10及V1至V8號泊位；底層第C1及C2號泊位；及1層L8至L10號、L12及V3號泊位) 及 貴公司全資附屬公司華明置業有限公司 (7層A2單位及1層第V18號泊位)。
- (2) 該物業包括A座地下低層、底層、2至4層及6層及7層A2單位；底層第C1、C2、L4至L10號及V1至V8號泊位；1層第L8至L10、L12、V3及V18號泊位。
- (3) 根據日期為二零一二年四月二十日的葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/26號，該物業被劃分為「住宅(戊類)」用途。
- (4) 根據16,733.75平方米(180,122平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位差餉每平方米10,506港元(每平方呎976港元)。

估值證書

第一類 – 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
3. 新界 沙田 山尾街36-42號 嘉里貨倉（沙田）	該物業包括於一九八八年分兩期建成的一幢17層高的貨倉大樓。地下高層提供有停車場及裝貨／卸貨區，底層為公共貨車停車場。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為22,024,000港元。	396,000,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 396,000,000港元)

沙田市地段第179號 該物業的登記地盤面積約為3,956平方米（42,582平方呎）。

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
1層	2,567.82	27,640
2至5層	2,680.32 × 4	28,851 × 4
6層	2,680.04	28,848
7層	2,680.32	28,851
8至14層	2,680.04 × 7	28,848 × 7
15層	2,680.32	28,851
總計：	<u>40,090.06</u>	<u>431,530</u>

此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、21個貨車泊位及20個小型客車泊位。除此之外，亦有一個可容納22個貨車泊位的公眾貨車停車場。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第ST11783號新批租約自政府持有，為期99年，自一九八八年七月一日起計（減去最後三日），延至二零四七年六月三十日屆滿。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貨倉（沙田）有限公司。
- (2) 根據日期為二零一三年七月二日的已核准沙田分區計劃大綱第S/ST/28號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據40,090.06平方米（431,530平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米9,878港元（每平方呎918港元）。

估值證書

第一類 – 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
4. 新界 上水 新寶街2號 嘉里貨倉（上水）  粉嶺上水市地段第 109號	該物業包括於一九九一年落成的一幢6層高的貨倉大樓（包括地下室）。所有樓層均提供有停車場及裝貨／卸貨區。  該物業的登記地盤面積約為6,416平方米（69,062平方呎）。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為18,411,000港元。	366,000,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 366,000,000港元)

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
地下室	5,591.04	60,182
底層	5,198.81	55,960
1層	5,758.36	61,983
2層	5,799.98	62,431
3層	5,644.56	60,758
4層	5,103.96	54,939
<b>總計：</b>	<b><u>33,096.71</u></b>	<b><u>356,253</u></b>

此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、18個貨車泊位及18個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第N12413號新批租約自政府持有，年期自一九八九年十二月三十日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。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貨倉（上水）有限公司。
- (2) 根據日期為二零一三年一月二十五日的粉嶺／上水分區計劃大綱草圖第S/FSS/17號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據33,096.71平方米（356,253平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米11,059港元（每平方呎1,027港元）。

估值證書

第一類 – 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值																				
5. 新界 粉嶺 安樂村 安樂門街39號 嘉里貨倉(粉嶺1)  粉嶺上水市地段第 45及46號	該物業包括於一九九四年落成的一幢6層高的貨倉大樓。1層提供有停車場及裝貨／卸貨區。  該物業的總登記地盤面積約為5,035平方米(54,197平方呎)。  該物業的概約樓面面積如下：	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為11,217,000港元。	275,000,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 275,000,000港元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>底層</td> <td>4,993.96</td> <td>53,755</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>564.10</td> <td>6,072</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>5,588.16</td> <td>60,151</td> </tr> <tr> <td>3至5層</td> <td>5,066.33 × 3</td> <td>54,534 × 3</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>26,345.21</u></td> <td><u>283,580</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	樓面面積		平方米	平方呎	底層	4,993.96	53,755	1層	564.10	6,072	2層	5,588.16	60,151	3至5層	5,066.33 × 3	54,534 × 3	總計：	<u>26,345.21</u>	<u>283,580</u>		
樓層	樓面面積																						
	平方米	平方呎																					
底層	4,993.96	53,755																					
1層	564.10	6,072																					
2層	5,588.16	60,151																					
3至5層	5,066.33 × 3	54,534 × 3																					
總計：	<u>26,345.21</u>	<u>283,580</u>																					

此外，該物業提供有2個貨櫃車泊位、14個貨車泊位及14個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第N12444及N12473號新批租約自政府持有，年期分別自一九九零年八月二十一日及一九九一年二月十一日起計，均至二零四七年六月三十日屆滿。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貨倉(粉嶺1)有限公司。
- (2) 根據日期為二零一三年一月二十五日的粉嶺／上水分區計劃大綱草圖第S/FSS/17號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據26,345.21平方米(283,580平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米10,438港元(每平方呎970港元)。



估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
6. 新界葵涌葵泰路4-6號嘉里貨倉(葵涌) 葵涌市地段第326號	該物業包括於一九八一年落成的一幢16層高的貨倉大樓。底層及1層提供有停車場及裝貨／卸貨區。 該物業的登記地盤面積約為2,655.60平方米(28,585平方呎)。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為13,831,000港元。	261,000,000港元 ( 貴集團應佔100%權益： 261,000,000港元)

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
底層	311.22	3,350
1層	218.51	2,352
2層	2,572.65	27,692
3至4層	1,810.01 × 2	19,483 × 2
5至6層	1,809.18 × 2	19,474 × 2
7至8層	1,810.01 × 2	19,483 × 2
9層	1,809.18	19,474
10層	1,810.01	19,483
11層	1,809.18	19,474
12層	1,810.01	19,483
13層	1,809.18	19,474
14至15層	1,810.01 × 2	19,483 × 2
合計：	<u>26,628.36</u>	<u>286,628</u>

此外，該物業提供有28個貨車泊位及5個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第TW5554號新批租約自政府持有，為期99年，自一八九八年七月一日起計(減去最後三日)，延至二零四七年六月三十日屆滿。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貨倉(葵涌)有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年四月二十日的葵涌分區計劃大綱第S/KC/26號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據26,628.36平方米(286,628平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米9,802港元(每平方呎911港元)。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
7. 新界葵涌永基路35號嘉里溫控貨倉二葵涌市地段第437號	該物業包括於一九九七年建成的一幢16層高的冷庫／貨倉／停車場建築。底層至5層均提供有停車場及裝貨／卸貨區。 該物業的登記地盤面積約為6,242平方米(67,189平方呎)。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為62,126,000港元。	667,000,000港元 ( 貴集團應佔100%權益： 667,000,000港元)

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
<b>倉庫</b>		
6層	4,396.04	47,319
7層	4,575.72	49,253
8至11層	4,669.55 × 4	50,263 × 4
12至13層	4,477.15 × 2	48,192 × 2
14至15層	4,502.69 × 2	48,467 × 2
小計：	<b>45,609.64</b>	<b>490,942</b>
<b>停車場</b>		
2層	4,027.68	43,354
3至4層	3,986.16 × 2	42,907 × 2
5層	3,931.81	42,322
小計：	<b>15,931.81</b>	<b>171,490</b>
總計：	<b>61,541.45</b>	<b>662,432</b>

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、23個貨車泊位及23個小型客車泊位。除此之外，亦有一個可容納25個貨櫃車泊位、140個貨車泊位及50個小型客車泊位的公眾停車場。

該物業根據第TW6964號新批租約自政府持有，年期自一九九四年十二月十四日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。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二有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年四月二十日的葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/26號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據45,609.64平方米(490,942平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米14,624港元(每平方呎1,359港元)。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
8. 新界 葵涌 勝耀街3號 嘉里貨倉(荃灣) 葵涌市地段第452號	該物業包括於一九九八年六月建成的一幢19層高的貨倉大樓。底層及1層提供有停車場及裝貨／卸貨區。  該物業的登記地盤面積約為6,525平方米(70,235平方呎)。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。 該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為33,677,000港元。	608,000,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 608,000,000港元)

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
1層	718.13	7,730
2層	3,341.04	35,963
3至17層	3,351.26 × 15	36,073 × 15
18層	667.50	7,185
總計：	<u>54,995.57</u>	<u>591,973</u>

此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、28個貨車泊位及27個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第TW6987號新批租約自政府持有，年期自一九九五年九月二十六日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。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貨倉(荃灣)有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年四月二十日的葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/26號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 該物業的部分(1層部分、7層部分、13層部分、15層部分、16層部分及18層部分)(總面積約11,393.20平方米(122,636平方呎))根據3份豁免函件，獲許作信息技術及電信行業用途。
- (4) 根據54,995.57平方米(591,973平方呎)的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米11,055港元(每平方呎1,027港元)。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
9. 新界葵涌永基路55號嘉里貨運中心	該物業包括於一九九九年建成的一幢16層高的貨倉大樓（位於一座4層高的公共停車場平台之上）。所有樓層（16層除外）均提供有停車場及裝貨／卸貨區。	該物業現根據租約及保證營運基準佔用。該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為106,892,000港元。	1,976,000,000港元 ( 貴集團應佔100%權益： 1,976,000,000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）。

該物業的概約樓面面積如下：

樓層	樓面面積	
	平方米	平方呎
<b>倉庫</b>		
1層	5,271.92	56,747
2層至7層	8,938.78 × 6	96,217 × 6
8層	5,494.89	59,147
9層至15層	8,987.27 × 7	96,739 × 7
16層	6,780.66	72,987
小計：	<u>134,091.04</u>	<u>1,443,356</u>
<b>公共停車場</b>		
P1-P4	50,817.54	547,000
總計：	<u>184,908.58</u>	<u>1,990,356</u>

P1-P4公共停車場可容納70個貨櫃車泊位、380個貨車泊位及160個小型客車泊位。此外，該物業提供有1個貨櫃車泊位、104個貨車泊位及62個小型客車泊位。

該物業所在地點以不同樓齡的工業樓宇為主要特色。

該物業根據第TW6994號新批租約自政府持有，年期自一九九六年三月二十五日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。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貨運中心有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年四月二十日的葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/26號，該物業被劃分為「工業」用途。
- (3) 根據134,091.04平方米（1,443,356平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米14,736港元（每平方呎1,369港元）。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
10. 中國 北京 朝陽區 宵雲路21號 大通大廈	<p>該物業（即大通大廈）包括建於地盤面積約為4,600.40平方米（49,519平方呎）的一幅土地之上的一幢9層高樓宇及一幢4層高寫字樓（帶有一層地下室），分別於一九九四年及一九九五年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為13,899.10平方米（149,610平方呎）。</p> <p>該物業位於北京市朝陽區宵雲路。附近的發展項目主要用於酒店、住宅、寫字樓及商業用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作辦公室用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零四四年七月十七日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業受限於多份租約，最遲屆滿日期為二零一六年六月。目前應收月租總額為人民幣940,778元。</p>	<p>人民幣 188,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 131,600,000元）</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2010)0128號，該物業（地盤面積為4,600.40平方米）的土地使用權已授予北京佳嘉創展投資顧問有限公司（ 貴集團於其中擁有70%應佔權益），年期於二零四四年七月十七日屆滿，作辦公室用途。
- (2) 根據房屋所有權證第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。詳情概述如下：

樓宇編號	用途	樓面面積	
		(平方米)	(平方呎)
1	辦公室	11,918.80	128,294
2	辦公室	1,980.30	21,316
	總計：	13,899.10	149,610

- (3) 根據營業執照第110105012237340號，北京佳嘉創展投資顧問有限公司業已成立，註冊資本為人民幣93,000,000元，經營期限為二零零九年九月七日至二零二九年九月六日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並已取得有效的國有土地使用證及房屋所有權證；
  - (ii) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
  - (iii) 該物業的土地使用權目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；
  - (iv) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；及
  - (v) 租賃協議尚未登記，按照有關中國法律，並不會影響其法律效力。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，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

- (6) 根據總建築面積**13,899.10**平方米（**149,610**平方呎），該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣**13,526**元（每平方呎人民幣**1,257**元）。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
11. 中國 天津 濱海新區 塘沽 河北路48號的 4幢樓宇	<p>該物業包括建於地盤面積約為8,108.60平方米(87,281平方呎)的一幅土地之上的一幢6層高及2層高綜合樓宇及2座附屬樓宇，分別於八十年代建成。</p> <p>該物業總建築面積約為6,721.23平方米(72,347平方呎)。(請參閱下文附註1)</p> <p>該物業位於天津濱海新區塘沽河北路。附近的發展項目主要用於住宅及商業用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作綜合用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零四七年十二月十一日屆滿，作其他商業用途。</p>	<p>該綜合樓宇總建築面積約為5,676.16平方米，該物業受限於兩份租約，均於二零一四年十月屆滿。應收月租總額為人民幣153,497元。</p>	<p>人民幣 34,650,000元</p> <p>( 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 24,255,000元)</p>

附註：

- (1) 根據房地產所有權證第107020924163號，該物業的土地使用權及房屋所有權(地盤面積為8,108.6平方米及建築面積6,721.23平方米)已授予北京佳嘉創展投資顧問有限公司( 貴集團於其中擁有70%的應佔權益)，年期於二零四七年十二月十一日屆滿，作其他商業用途。
 

據告知，擴展部份(建築面積3,500平方米)乃由租戶建成，並隨附於該物業。然而，在估值過程中，吾等並無將該擴展部份納入。
- (2) 根據營業執照第110105012237340號，北京佳嘉創展投資顧問有限公司業已成立，註冊資本為人民幣93,000,000元，經營期限為二零零九年九月七日至二零二九年九月六日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 北京佳嘉創展投資顧問有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
  - (iii) 該物業的土地使用權目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；
  - (iv) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；及
  - (v) 租賃協議尚未登記，按照有關中國法律，並不會影響其法律效力。

- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- |         |   |
|---------|---|
| 房地產所有權證 | 有 |
| 營業執照    | 有 |
- (5) 根據總建築面積6,721.23平方米 (72,347平方呎)，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣5,155元 (每平方呎人民幣479元)。



估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
12. 中國 湖北省 武漢 江漢區 單洞路 武漢國際大廈 (原名亞洲廣場) B座18樓	<p>該物業包括九十年代建成的一幢23層高寫字樓第18樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約為742.83平方米(7,996平方呎)。(請參閱下文附註2)</p> <p>該物業位於武漢市江漢區單洞路。附近的發展項目主要用於住宅及商業用途。據貴集團告知，該物業被佔用作辦公室用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥，作住宅用途，無具體期限。</p>	<p>該物業目前受限於一份租約，租期於二零一五年三月十五日屆滿，月租為人民幣32,090元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2006)73號，該物業(應佔地盤面積為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(貴集團於其中擁有70%應佔權益)，作住宅用途，無具體期限。
- (2) 根據房屋所有權證第200504494號，該物業(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。

吾等注意到，該物業的土地使用權屬劃撥性質，吾等並無賦予其任何商業價值。若按出讓土地使用權性質基準計，其於二零一三年九月三十日現況下的市值將為人民幣4,020,000元(貴集團應佔70%權益：人民幣2,814,000元)，僅供參考。
- (3) 根據日期為二零一三年七月十九日的營業執照第100000400000465號，嘉里大通物流有限公司湖北分公司已於一九八五年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，經營期限為一九八五年二月二十七日至二零一五年二月二十六日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 嘉里大通物流有限公司湖北分公司為登記土地及房屋的業主，並有權使用該物業；
  - (ii) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，嘉里大通物流有限公司湖北分公司並無申請土地出讓手續，因而存在縣級以上人民政府土地管理部門要求支付土地出讓金並處沒收違法所得或罰款的風險；
  - (iii) 於政府批准土地出讓手續及支付土地出讓金前，土地及樓宇不可轉讓、出租或抵押；
  - (iv) 該物業已出租予第三方嘉里大通物流有限公司湖北分公司，並不存在構成違反法律及強制性行政法規的情況，租賃協議被確定為無效，嘉里大通物流有限公司湖北分公司須面臨提前終止租賃協議及就違反合約支付人民幣30,000元作為處罰的風險；及
  - (v) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，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      |
- (6) 根據總建築面積742.83平方米 (7,996平方呎)，按附註(2)之基礎，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣5,412元 (每平方呎人民幣503元)。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
13. 中國 海南省 海口 龍華區 龍昆北路2號 帝豪大廈 22樓C室	該物業包括九十年代建成的一幢寫字樓 22樓的一個辦公室單位。  該物業建築面積約為167.93平方米 (1,808平方呎)。(請參閱下文附註3(i))  該物業位於海口市龍華區龍昆北路。附 近的發展項目主要用於酒店、住宅及商 業用途。據 貴集團告知，該物業被佔 用作辦公室用途；並無涉及環境問題及 訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的 裝修計劃。	該物業目前受限於一份 租約，租期於二零一四 年三月三十一日屆滿， 月租為人民幣8,397元。	人民幣 1,090,000元  ( 貴集團應佔 70%權益： 人民幣 763,000元)

該物業的土地使用權並不確定。

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第34616號，該物業（建築面積為335.86平方米）的房屋所有權已歸屬予嘉里大通物流有限公司海南分公司（ 貴集團於其中擁有70%應佔權益）。
- (2) 根據日期為二零一三年七月十九日的營業執照第100000400000465號，嘉里大通物流有限公司海南分公司已於一九八五年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，經營期限為一九八五年二月二十七日至二零一五年二月二十六日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 嘉里大通物流有限公司海南分公司及海南興隆溫泉康樂園有限公司分別擁有該物業50%的權益，然而，房屋所有權僅歸屬於嘉里大通物流有限公司海南分公司，嘉里大通物流有限公司海南分公司與海南興隆溫泉康樂園有限公司之間存在房屋所有權爭議的風險；
  - (ii) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；及
  - (iii) 租賃協議尚未登記，按照有關中國法律，並不會影響其法律效力。
- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，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	無
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (5) 根據總建築面積167.93平方米（1,808平方呎），該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣6,491元（每平方呎人民幣603元）。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
14. 中國 山東省 青島 市北區 標山路64號 1棟	<p>該物業包括九十年代建成的一幢3層高寫字樓。</p> <p>該物業總建築面積約為470.68平方米(5,066平方呎)。(請參閱下文附註1)</p> <p>該物業位於青島市市北區標山路。附近的發展項目主要用於住宅及商業用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作辦公室用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已劃撥，作住宅用途，無具體期限。</p>	<p>該物業目前受限於一份租約，租期於二零一四年七月七日屆滿，月租為人民幣20,000元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據房地產權證第201037487號，該物業（建築面積470.68平方米）的土地使用權及房屋所有權已劃撥予嘉里大通物流有限公司青島分公司（貴集團於其中擁有70%的應佔權益），作住宅用途，無具體期限。

根據房地產權證，該物業的土地用途及房屋用途分別為住宅及商業。吾等注意到該物業被指定作為商業用途。於估值過程中，吾等已按商業用途評估該物業。

吾等注意到，該物業的土地使用權屬劃撥性質，吾等並無賦予其任何商業價值。若按出讓土地使用權性質基準計，其於二零一三年九月三十日現況下的市值將為人民幣2,750,000元（貴集團應佔70%權益：人民幣1,925,000元），僅供參考。

- (2) 根據日期為二零一三年七月十九日的營業執照第1000040000465號，嘉里大通物流有限公司青島分公司已於一九八五年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，經營期限為一九八五年二月二十七日至二零一五年二月二十六日。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 嘉里大通物流有限公司青島分公司為土地及房屋的登記擁有人，並有權使用該物業；
- (ii) 該物業的土地使用權屬劃撥性質，嘉里大通物流有限公司青島分公司並無申請土地出讓手續，因而存在縣級以上人民政府土地管理部門要求支付土地出讓金並處沒收違法所得或罰款的風險；
- (iii) 於政府批准土地出讓手續及支付土地出讓金前，土地及樓宇不可轉讓、出租或抵押；
- (iv) 該物業的土地用途（住宅）及房屋用途（商業）之間存在不一致，嘉里大通物流有限公司青島分公司存在支付不同代價的土地出讓金的風險；
- (v) 該物業已出租予第三方嘉里大通物流有限公司青島分公司，並不存在構成違反法律及強制性行政法規的情況，租賃協議被確定為無效，嘉里大通物流有限公司青島分公司須面臨提前終止租賃協議及就違反合約支付3個月租金（合共人民幣60,000元）作為處罰的風險；及
- (vi) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛。

- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

房地產權證	有 (劃撥)
營業執照	有

- (5) 根據總建築面積470.68平方米 (5,066平方呎)，按附註(2)之基礎，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣5,843元 (每平方呎人民幣543元)。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
15. 中國 廣東省 深圳 福田保稅區 桃花路15號 深圳嘉里福田物流中心	該物業包括建於地盤面積約10,000平方米(107,640平方呎)的一幅土地之上的一座6層高貨倉大樓，於二零零六年建成。  該物業總建築面積約為24,958.74平方米(268,656平方呎)。	該物業目前受限於一份租約，合共月租約為人民幣824,000元，最遲屆滿日期為二零一六年五月。	人民幣 129,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 129,000,000元)

該物業位於福田保稅區。附近的發展項目主要用於工業、倉儲及出口加工用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作物流及倉儲用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。

該物業的土地使用權已授出，年期於二零零四年十二月六日至二零五四年十二月五日屆滿，作倉儲用途。

附註：

- (1) 根據房地產權證第9000614號，該物業(地盤面積為10,000平方米及建築面積為24,958.74平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予嘉里福保倉儲(深圳)有限公司( 貴公司全資附屬公司)，年期於二零零四年十二月六日至二零五四年十二月五日屆滿，作倉儲用途。
- (2) 根據營業執照第440301503287809號，嘉里福保倉儲(深圳)有限公司業已成立，註冊資本為港幣70,000,000元，經營期限為二零零四年九月二十一日至二零五四年九月二十一日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 嘉里福保倉儲(深圳)有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並已取得有效的國有土地使用證及房屋所有權證；
  - (ii) 嘉里福保倉儲(深圳)有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
  - (iii) 該物業的土地使用權目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；
  - (iv) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；及
  - (v) 租賃協議尚未登記，按照有關中國法律，並不會影響其法律效力。
- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
 

房地產權證	有
營業執照	有
- (5) 根據總建築面積24,958.74平方米(268,656平方呎)，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣5,169元(每平方呎人民幣480元)。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
16. 中國 福建省 福州 馬尾區 福州經濟技術開發區 馬尾保稅區24-1號 福州保稅區 嘉里福州物流中心	<p>該物業包括建於地盤面積約為24,544.50平方米(264,197平方呎)的一幅土地之上的一座單層貨倉大樓及一幢2層高配套建築，於二零零四年建成。</p> <p>該物業總建築面積約為10,121.34平方米(108,946平方呎)。</p> <p>該物業位於福州經濟技術開發區。附近的發展項目主要用於工業、倉儲及出口加工用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作物流及倉儲用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零五三年四月九日屆滿，作工業(倉庫及配套設施)用途。</p>	<p>該物業目前受限於兩份租約，合共月租約為人民幣220,700元，租期於二零一二年十月一日至二零一四年七月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 22,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 22,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2011)39537722150號，該物業(地盤面積為24,544.50平方米)的土地使用權已授予新浪威物流(福州保稅區)有限公司(現稱為嘉里物流(福州)有限公司)( 貴公司全資附屬公司)，年期於二零五三年四月九日屆滿，作工業(倉庫及配套設施)用途。
- (2) 根據房屋所有權證第K0972630號，該物業(建築面積10,121.34平方米)的房屋所有權已歸屬於新浪威物流(福州保稅區)有限公司(現稱為嘉里物流(福州)有限公司)。
- (3) 根據營業執照第350100400003308號，嘉里物流(福州)有限公司業已成立，註冊資本為2,820,000美元，經營期限為二零零二年五月三十日至二零一二年五月二十九日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 嘉里物流(福州)有限公司為登記土地業主，並有權使用該土地；
  - (ii) 嘉里物流(福州)有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，並已取得有效的房屋所有權證；
  - (iii) 嘉里物流(福州)有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iv) 該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，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
- (6) 根據總建築面積10,121.34平方米(108,946平方呎)，該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣2,174元(每平方呎人民幣202元)。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
17. 中國 安徽省 合肥 肥西縣桃花工業園 始信路2346號 嘉里合肥物流中心	該物業包括建於地盤面積約為 <b>38,042.10</b> 平方米（ <b>409,485</b> 平方呎）的一幅土地之上的五座單層貨倉大樓，於二零零八年建成。  該物業總建築面積約為 <b>18,987.65</b> 平方米（ <b>204,383</b> 平方呎）。  該物業位於肥西縣桃花工業園。附近的發展項目主要用於工業、倉儲及商業用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作物流及倉儲用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。  該物業的土地使用權已授出，年期於二零六零年四月十七日屆滿，作工業用途。	該物業目前受限於多份租約，最遲屆滿日期為二零一五年七月九日，合共月租約為人民幣 <b>341,000</b> 元。	人民幣 <b>47,750,000</b> 元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 <b>47,750,000</b> 元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2011)049號，該物業（地盤面積約為**38,042.10**平方米）的土地使用權已授予合肥華興汽車零配件有限公司（現稱為嘉里物流安徽有限公司）（ 貴公司全資附屬公司），年期於二零六零年四月十七日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據房地產權證第2011904234-0號，該物業的房屋所有權（總建築面積約為**18,987.65**平方米）已歸屬於合肥華興汽車零配件有限公司（現稱為嘉里物流安徽有限公司）。
- (3) 根據營業執照第340123000031435號，嘉里物流安徽有限公司業已成立，註冊資本為人民幣**36,000,000**元，經營期限為二零零五年十一月九日至二零一五年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權登記在合肥華興汽車零配件有限公司名下，然而，由於雙方為同一實體，嘉里物流安徽有限公司變更登記名稱並無任何法律障礙；
  - (ii) 嘉里物流安徽有限公司為登記土地及房屋業主，並有權使用該物業；
  - (iii) 嘉里物流安徽有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
  - (iv) 該物業的土地使用權目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；
  - (v) 除上述租賃情況外，該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛；及
  - (vi) 租賃協議尚未登記，按照有關中國法律，並不會影響其法律效力。



- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，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
房地產權證	有
營業執照	有

- (6) 根據總建築面積**18,987.65**平方米（**204,383**平方呎），該物業於估值日期的估值相當於單位價值為每平方米人民幣**2,515**元（每平方呎人民幣**234**元）。

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
18. 中國 重慶 渝北區 回興街道 寶環路69號 嘉里重慶物流中 心 – 一期	嘉里重慶物流中心建於地盤面積約為54,494.30平方米(586,577平方呎)的一幅土地之上，分為兩期。  該物業包括嘉里重慶物流中心 – 一期，其擁有一座2層高貨倉大樓(帶有2層閣樓)及兩幢單層配套建築物，於二零一一年建成。  該物業總建築面積約為20,900.78平方米(224,976平方呎)。  該物業位於重慶渝北區寶環路。附近的發展項目主要用於工業用途。據 貴集團告知，該物業被佔用作物流及倉儲用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的裝修計劃。  該物業的土地使用權已授出，年期於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前受限於多份租約，最遲屆滿日期為二零一五年十二月三十一日，總月租約為人民幣537,000元。	人民幣 72,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 72,000,000元)

附註：

- (1) 根據三份重慶房地產權證(第(2011) 050976、(2011) 050994及(2011) 050996號)，一幅土地(地盤面積為54,494.30平方米)的土地使用權及多幢樓宇(總建築面積為20,900.78平方米)的房屋所有權已授予重慶領先實業發展有限公司( 貴公司全資附屬公司)，年期於二零五六年十二月二十九日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據營業執照(第500112000014636號)，重慶領先實業發展有限公司業已成立，註冊資本為人民幣112,500,000元，經營期限為二零零六年十二月二十二日至二零三零年六月三十日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 重慶領先實業發展有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並已取得有效的國有土地使用證及房屋所有權證；
  - (ii) 重慶領先實業發展有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業目前並不涉及任何租約、抵押、強制收購、訴訟、爭議或糾紛。
- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
 

房地產權證	有
營業執照	有
- (5) 根據總建築面積20,900.78平方米(224,976平方呎)，該物業於估值日期的估值相當於單位價值每平方米人民幣3,445元(每平方呎人民幣320元)。

估值證書

第三類 — 貴集團於越南持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
19. Song Than Logistics Centre, 20 Thong Nhat Boulevard, Song Than Industrial Zone 2, Di An District, Binh Duong Province, Vietnam	<p>於二零一零年及二零一一年購買額外樓宇後，該物業主要包括九個貨倉。</p> <p>該物業建於總地盤面積約為102,451.8平方米（1,102,791平方呎）的多幅土地上。</p> <p>現有總樓面面積約為62,298平方米（670,576平方呎），於二零一一年之前分期落成，及自二零零六年起開始營運。</p> <p>該物業所在的現有工業區提供有基礎設施。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）。</p> <p>該物業年期於二零四五年十二月屆滿。</p>	該物業現被佔用作為物流中心。該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為1,177,000美元。	23,330,000美元  ( 貴集團應佔 100%權益： 23,330,000美元)

附註：

- (1) 該物業擁有人為 貴公司全資附屬公司Kerry Integrated Logistics (Viet Nam) Co., Ltd.。
- (2) 該物業被劃為工業用途。
- (3) 根據越南法律意見：
  - (i) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.為該物業的合法擁有人，擁有該物業合法有效的業權、權利及權益，並有權轉讓、出售、出租及抵押該物業。
  - (ii) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.擁有該幅土地的合法土地使用權。
  - (iii) 土地租賃為有效及可強制執行。Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權使用該土地。
  - (iv) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.已履行其於土地租賃下的付款責任。
  - (v) 該物業並無產權負擔。
- (4) 根據62,298平方米（670,576平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值每平方米374美元（每平方呎35美元）。

估值證書

第三類 — 貴集團於越南持作投資用途的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
20.	Vietnam Danang Logistics Centre, Street No. 3, Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu District, Da Nang City, Vietnam	<p>該物業包括3座貨倉、1幢辦公樓及若干作為警衛室、浴室及發電機房的輔助性房屋。該等樓宇大多於二零一一年建成。</p> <p>該物業建於總地盤面積約為15,535.7平方米（167,226平方呎）的一幅土地之上。</p> <p>現有總工業建築面積約為10,585平方米（113,937平方呎）。另有一間面積為55平方米（592平方呎）的辦公室。</p> <p>該物業所在的現有工業區提供有基礎設施。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號街及阮良邦13號公路。</p> <p>該物業年期於二零四六年十二月十二日屆滿。</p>	該物業現被佔用作為物流中心。該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為98,000美元。	2,710,000美元  ( 貴集團應佔 100%權益： 2,710,000美元)

附註：

- (1) 該物業擁有人為 貴公司全資附屬公司Kerry Integrated Logistics (Viet Nam) Co., Ltd.的峴港分公司。
- (2) 該物業被劃為工業用途。
- (3) 根據越南法律意見：
  - (i) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.為該物業的合法擁有人，擁有該物業合法有效的業權、權利及權益，並有權轉讓、出售、出租及抵押該物業。
  - (ii) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.擁有該幅土地的合法土地使用權。
  - (iii) 土地租賃為有效及可強制執行。Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.有權使用該土地。
  - (iv) Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.已履行其於土地租賃下的付款責任。
  - (v) 該物業並無產權負擔。
- (4) 根據10,640平方米（114,529平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值每平方米255美元（每平方呎24美元）。

估值證書

第三類 — 貴集團於越南持作投資用途的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
21.	Kerry Hung Yen Logistics Centre, Minh Duc Ward, My Hao District, Hung Yen Province, Vietnam	<p>該物業為物流中心，包括於二零一零年建成的三座貨倉及一幢辦公樓。</p> <p>該物業建於總地盤面積約17,295平方米（186,163平方呎）的一幅土地之上。</p> <p>現有總工業建築面積約為9,741平方米（104,852平方呎）。辦公樓建築面積約為254平方米（2,734平方呎）。標的物業自二零一一年底起開始營運。</p> <p>該物業所在的現有工業區提供有基礎設施。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號國道。</p> <p>該物業年期於二零五八年十月十五日屆滿。</p>	<p>該物業現被佔用作為物流中心。該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為101,000美元。</p>	<p>2,890,000美元</p> <p>（貴集團應佔100%權益：2,890,000美元）</p>

附註：

- (1) 該物業擁有人為 貴公司全資附屬公司Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company。
- (2) 該物業被劃為工業用途。
- (3) 根據越南法律意見：
  - (i) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company為該物業的合法擁有人，擁有該物業合法有效的業權、權利及權益，並有權轉讓、出售、出租及抵押該物業。
  - (ii) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company擁有該幅土地的合法土地使用權。
  - (iii) 土地租賃為有效及可強制執行。Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company有權使用該幅土地。
  - (iv) Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company已履行其於土地租賃下的付款責任。
  - (v) 該物業並無產權負擔。
- (4) 根據9,995平方米（107,586平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值每平方米289美元（每平方呎27美元）。

估值證書

第四類 — 貴集團於新加坡持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
22. 新加坡534021 淡濱尼物流園區 格林威治道19號 嘉里淡濱尼物流中心 貴集團應佔50%權益，作投資用途	<p>該物業包括於二零一二年建成的一座4層貨倉及8層配套辦公室。</p> <p>該物業建於總地盤面積約20,300平方米(218,509平方呎)(視具體測量而定)的一幅規則土地之上。</p> <p>根據 貴集團所提供的建築計劃，總樓面面積約為34,510平方米(371,466平方呎)(視具體測量而定)。該物業於二零一二年十二月取得臨時入夥證。</p> <p>該物業位於格林威治道旁，距離市中心的來福士廣場約12公里。附近一般為工業發展項目。可透過加冷－巴耶利峇高速公路和淡濱尼高速公路方便地通達新加坡其他地區。</p> <p>該物業現由裕廊集團出租，為期30年，自二零一一年十月十六日起計，作倉儲物流用途，僅需支付每年土地租金12新元。</p>	該物業現被佔用作為物流中心。該物業於二零一三年一月至六月的總收入約為1,683,000新元。	37,500,000新元  ( 貴集團應佔 100%權益： 37,500,000新元)

附註：

- 根據裕廊集團於二零一一年七月二十日發出的函件，該物業已訂約出租予 貴公司的全資附屬公司Kerry Logistics Hub (Singapore) Pte. Ltd. (現稱為Kerry Logistics Centre (Tampines) Pte. Ltd)，租期為30年，自二零一一年十月十六日起計，作倉儲物流用途。該物業的地價為9,735,880新元(不含消費稅)，年租金為12新元(不含消費稅)。地價9,735,880新元於二零一一年八月四日已支付(不含消費稅)。
- 根據建築物條款(「建築物條款」)附表，自許可生效日期起，被許可人不得出讓、轉讓、轉移、出售、抵押、按揭、設立信託或代理、出租、分租，或允許分租，或根據建築物條款授予許可或分享其權益，或擁有或佔用該土地(「禁止」)，直至被許可人：
  - 出示令擁有人滿意的確鑿證據，證明已符合建築物條款第3條下固定資產投資標準；及
  - 取得當局就土地之上的建設工作發出的所有必要的臨時佔用許可證。受讓人須於轉讓日期起3年內遵守上述禁止，惟受讓人可以轉讓或債權證方式抵押或押記或經擁有人的事先書面同意而轉租土地。
- 根據目前的總體規劃(2008年版)，該物業被劃分為「商業二類」及標的地盤的地積比率為1.7。總體規劃中的「商業二類」指用於或擬用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉儲、公用事業和電信用途以及其他公共設施的地區。經主管機關作出評估後，特殊行業(如工業機械製造、造船及修理)可能被允許在選定領域存在。

- (4) 該物業現抵押予大華銀行有限公司。
- (5) 整幢樓宇現由裕廊集團出租予 貴公司全資附屬公司Kerry Logistics Hub (Singapore) Pte. Ltd.，但僅有50%的物業由 貴集團持作投資用途。
- (6) 根據34,510平方米（371,466平方呎）的總樓面面積計算，該物業於估值日期的估值相當於單位價值每平方米2,173新元（每平方呎202新元）。