

附錄六

物業估值

以下為獨立估值師北京高力國際房地產評估有限公司（「高力國際」）就本集團若干物業權益於2019年9月30日之估值意見出具的函件、價值概要及估值概要全文，乃為載入本文件而編製。

北京高力國際房地產評估有限公司

中國北京市東城區
東長安街1號東方廣場
西三辦公室510室



敬啟者：

關於：位於中國的33個物業（共同及單獨稱為「物業」）的估值

緒言

吾等遵照ESR Cayman Limited（「貴公司」）所發出的指示對ESR Cayman Limited各附屬公司（以下簡稱「貴集團」）所持標題所述物業進行估值，吾等確認已進行檢查、作出相關查詢及獲得吾等認為對向閣下提供隨附2019年9月30日（「估值日」）估值概要詳列的各物業市場估值意見屬必要的其他資料，以供載入本文件。

估值概要載於下列估值表，以便參考。

估值基準

吾等的估值乃基於市值，所謂市值，吾等定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值準則

估值已根據《皇家特許測量師學會全球估值專業準則》（加入國際估值準則理事會的《國際估值準則》）及香港聯合交易所有限公司頒佈之《主板上市規則》第五章及《證券上市規則》第12項應用指引所載規定進行。

估值方法

吾等已採用收益法使用收入資本化法以及貼現現金流量法、市場法及成本法（如適用）對物業進行估值。

附錄六

物業估值

吾等使用收入資本化法及貼現現金流量法對第一類已竣工且運營穩定或已竣工但運營待穩定的各物業權益進行估值。

收入資本化法乃根據全面出租基準將租金收入淨額資本化，以根據市場基準估計物業或資產之價值。此方法用於在特定年期內出租之物業或資產。此估值方法同時考慮來自現有租約之當前租金收入與潛在未來復歸收入之市場水平，再按適當百分比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要開支等開銷。

貼現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及金錢的時間價值對投資物業或資產進行估值。於採用貼現現金流量法時，收益按投資週期預測，且淨收益乃經扣除資本、營運及其他必要開支後計算。

就開發中的第二類物業權益而言，吾等按該等物業會根據提供予吾等的最新開發計劃開發完成之基準進行估值。吾等假設已就開發計劃自相關政府機構獲得所有同意、批准及執照且無苛刻條件或延遲。吾等計及完成開發的預計開支以反映竣工項目的質量。

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得具相同效用的資產的成本（不論是經購買或建造方式獲得）的經濟原則提供指示性價值。

吾等參考相關市場所知的銷售可比較數據採用市場法對第三類尚待開發土地的物業權益進行估值。

市場法通過將目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產作比較提供指示性價值。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易，當比較售價時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估目標資產之價值。若取得同類性質之資產可靠的出售數據，此方法為常用之資產估值方法。

資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已就估值接納提供予吾等之有關資料屬真實及準確。該等資料包括佔用詳情、業權、出租情況、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業權益鑑別及所有其他相關事項。估值概要中的尺寸、量度及面積均根據 貴公司向吾等提供的資料（吾等假設該等資料就估值而言屬真實及準確）而載入。

附錄六

物業估值

估值時，吾等依賴截至2019年9月30日生效的物業租約所提供的租賃資料，並認為此等資料足夠用於估值。吾等並未參考任何自2019年10月1日起生效的租約。獨立研究包括參考內部數據庫與政府部門數據庫、研究公開市場交易及與市場從業者討論分析，吾等已盡可能地核實資料。

物業檢查詳情如下。

業權文件

吾等獲提供有關物業的若干業權文件的副本或摘要，並已在可行情況下作出相關查詢。鑑於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或可能附於物業權益的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設已取得物業的所有正式業權，並已付清所有應付地價或土地使用權費。

吾等依賴 貴集團的法律顧問環球律師事務所就關於中國物業權益之業權提供的意見。吾等概不承擔任何責任，是由於此乃屬法律顧問之責任範圍。

估值假設及注意事項

吾等的估值乃假定擁有人於公開市場將物業出售時，並無遞延條款合約、收購回租、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響物業價值。

吾等的估值並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設所有物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 貴公司提供有關物業的資料真實正確。
- 物業並無環境問題及未受污染，且土地狀況良好。
- 吾等假設已取得所有物業的所有正式業權，且物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 已正式取得開發、佔用及使用物業所需的一切必要批文及證書，且該等批文及證書十足有效。
- 在評估 貴公司所持有的中國在建物業時，吾等假設上述物業將按照提供予吾等

附錄六

物業估值

的最新開發方案進行開發和完工。吾等進一步假設，均已經或將取得上述開發方案所需的相關政府機關的所有同意、批准及許可且無苛刻的條件或延遲。

- 物業之現有租賃均為良好契約，並會於整個租賃年期按目前合約租金水平履行。
- 吾等在評估投資組合時假設不存在由於將投資組合同時在市場上整體出售而導致的任何可能減值。
- 就吾等所知，並無對物業有任何不利影響的地役權或通道權，而吾等的估值亦假設上述權利概不存在。
- 吾等假設，獲提供及本報告所載的資料、估計及意見(包括 貴公司提供的資料)均適用於估值，且從認為可靠之來源取得，並被視為真實正確。吾等概不就其準確性承擔任何責任。
- 吾等假設物業在興建、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有相關法律、條例及法定要求。
- 吾等假設，對於本估值報告作為根據之物業任何用途，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權，且可順利續期。
- 在適用情況下，並無對物業內或就物業進行結構調查或服務測試。適當情況下，吾等假設物業結構合理，處於備用狀態，且所提供服務均在運作中。
- 所使用的其他假設載於隨附估值概要。

地盤量度

吾等並無進行詳細的地盤量度，以核實物業的地盤面積是否正確，但已假設為估值而向吾等提供的地盤面積資料於各方面均屬真實正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

地盤視察

吾等已根據 貴公司的指示對物業進行視察。

物業的地盤視察由賀志蓉、Dongbao Xu、周鉅標、曾嘉樂、Henry Zhou、Kim Jin、Leo Sun、Chloe Wang、Aurora Chen、Yuqi Yang、Gladys Liu、Will Lin及Yan Xu於2019年7月29日至2019年8月16日期間進行。

請留意，吾等並未進行調查，以釐定地面狀況及服務等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。

附錄六

物業估值

此外，吾等並未進行任何結構調查或環境評估，故無法呈報腐朽、蟲蛀或其他結構損毀等問題。

吾等並無測試任何服務。吾等已假設就估值目的而言服務屬運作良好。

貨幣

除另有說明外，本報告所列所有貨幣數字均為人民幣。

吾等謹此聲明吾等概無於所呈報物業或估值中擁有現有或潛在權益。

謹附奉估值概要。

此 致

ESR Cayman Limited

董事會

為及代表

北京高力國際房地產評估有限公司

賀志蓉

FRICS MCOMFIN

執行董事

估價及諮詢服務I中國

謹啟

David Faulkner

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE

董事總經理

估價及諮詢服務I亞洲

[編纂]

附註：

賀志蓉女士 (*RICS*註冊編號：1259301) *FRICS, MCOMFIN*，為皇家特許測量師學會成員及高力國際的中國估值服務小組主管。彼擁有合適資格進行此估值，在中國此規模及性質物業估值方面擁有逾15年經驗。

David Faulkner (*RICS*註冊編號：58391) *BSc (Hons), FRICS, FHKIS, RPS (GP) MAE*，為皇家特許測量師學會成員、香港測量師學會成員及根據第417章《測量師註冊條例》的註冊專業測量師。

據估值師及高力國際所知，並無任何金錢方面的權益或衝突可能合理視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

附錄六

物業估值

估值概要所含項目價值表

編號	物業	於2019年 9月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2019年 9月30日 現況下的 貴集團 應佔市值
第一類 — 貴集團持有的已竣工、運營穩定及運營待穩定中國物業權益				
1.	江蘇富萊德倉儲有限公司一期	人民幣914,000,000元	100%	人民幣914,000,000元
2.	江蘇富萊德倉儲有限公司二期	人民幣580,000,000元	100%	人民幣580,000,000元
3.	江蘇富萊德倉儲有限公司三期	人民幣1,170,000,000元	100%	人民幣1,170,000,000元
4.	廊坊唯度國際物流有限公司	人民幣454,000,000元	100%	人民幣454,000,000元
5.	東莞匯商電子商務服務有限公司	人民幣592,000,000元	100%	人民幣592,000,000元
6.	東莞鴻商倉儲服務有限公司一期	人民幣374,000,000元	100%	人民幣374,000,000元
7.	東莞鴻商倉儲服務有限公司四期	人民幣238,000,000元	100%	人民幣238,000,000元
8.	天津凡濱倉儲服務有限公司一期	人民幣627,000,000元	100%	人民幣627,000,000元
9.	瀋陽易北倉儲服務有限公司	人民幣316,000,000元	100%	人民幣316,000,000元
10.	廣州市銘粵倉儲有限公司一期	人民幣410,000,000元	68.5%	人民幣280,900,000元
11.	廣州市銘粵倉儲有限公司二期	人民幣157,000,000元	68.5%	人民幣107,500,000元
12.	天津凡信倉儲服務有限公司	人民幣458,000,000元	90%	人民幣412,200,000元
13.	樂坤倉儲(無錫)有限公司	人民幣483,000,000元	100%	人民幣483,000,000元
14.	長沙易竹倉儲服務有限公司一期	人民幣123,000,000元	100%	人民幣123,000,000元
15.	吉林易嶺倉儲服務有限公司	人民幣405,000,000元	100%	人民幣405,000,000元
16.	上海易弁物流科技有限公司	人民幣110,000,000元	100%	人民幣110,000,000元
17.	重慶永翔市場經營管理有限公司一期	人民幣198,000,000元	100% ¹	人民幣198,000,000元
第一類小計：		人民幣7,609,000,000元		人民幣7,384,600,000元
第二類 — 貴集團持有的中國在建物業權益				
18.	重慶永翔市場經營管理有限公司二期及三期	人民幣283,000,000元	100% ¹	人民幣283,000,000元
19.	上海雨潤肉食品有限公司	人民幣1,087,000,000元	74%	人民幣804,400,000元
20.	長沙易竹倉儲服務有限公司二期	人民幣193,000,000元	100%	人民幣193,000,000元
21.	溫州易瑞倉儲服務有限公司	人民幣144,000,000元	100%	人民幣144,000,000元
22.	上海江南船艇製造有限公司	人民幣141,000,000元	100%	人民幣141,000,000元
23.	福建平福科技發展有限公司	人民幣72,000,000元	90%	人民幣64,800,000元
24.	蘇州易商全盛倉儲服務有限公司	人民幣67,000,000元	55%	人民幣36,900,000元
25.	清遠市安清信息科技發展有限公司	人民幣133,000,000元	95%	人民幣126,400,000元
第二類小計：		人民幣2,120,000,000元		人民幣1,793,500,000元
第三類 — 貴集團持有的中國日後發展物業權益				
26.	天津凡濱倉儲服務有限公司二期	人民幣4,000,000元	100%	人民幣4,000,000元
27.	武漢明隆倉儲有限公司	人民幣66,000,000元	100%	人民幣66,000,000元
28.	廊坊市易智衡嘉科技有限公司	人民幣87,000,000元	100%	人民幣87,000,000元
29.	上海易司倉儲服務有限公司	人民幣68,000,000元	100%	人民幣68,000,000元
30.	平湖易興倉儲服務有限公司	人民幣111,000,000元	100%	人民幣111,000,000元
31.	海甯海易智慧裝備有限公司	人民幣33,000,000元	100%	人民幣33,000,000元
32.	武漢易仲倉儲服務有限公司	人民幣22,000,000元	100%	人民幣22,000,000元
33.	揭陽易安倉儲服務有限公司	人民幣69,000,000元	100%	人民幣69,000,000元
第三類小計：		人民幣460,000,000元		人民幣460,000,000元
總計：		人民幣10,189,000,000元		人民幣9,638,100,000元

附註：

- ESR Cayman Limited的附屬公司持有重慶永翔50%的註冊資本，且會根據與股東之間的協議按預先協定的價格收購餘下50%股份。

附錄六

物業估值

第一類 — 貴集團持有的已竣工、運營穩定及運營待穩定中國物業權益

估值概要1 — 江蘇富萊德倉儲有限公司一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值																				
1	中國江蘇省崑山市花橋鎮新生路718及818號	<p>該物業(江蘇富萊德倉儲有限公司一期)為建於兩幅相鄰的近長方形地塊的高標準物流項目，總地盤面積213,949.40平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2011年竣工，包括四個單層的倉庫及配套建築，總建築面積135,080.85平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉庫A.....</td> <td>19,746.20</td> </tr> <tr> <td>倉庫B.....</td> <td>53,390.01</td> </tr> <tr> <td>倉庫C.....</td> <td>49,461.90</td> </tr> <tr> <td>倉庫D.....</td> <td>10,006.52</td> </tr> <tr> <td>辦公室.....</td> <td>1,503.78</td> </tr> <tr> <td>門房.....</td> <td>104.58</td> </tr> <tr> <td>泵房及變電站.....</td> <td>867.86</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>135,080.85</td> </tr> </tbody> </table>		建築面積 (平方米)	部分		倉庫A.....	19,746.20	倉庫B.....	53,390.01	倉庫C.....	49,461.90	倉庫D.....	10,006.52	辦公室.....	1,503.78	門房.....	104.58	泵房及變電站.....	867.86	總計.....	135,080.85	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及八項租約，產生總月租收入約人民幣4,709,881元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2024年12月9日到期。整體佔用率約為99.2%。</p>	<p>人民幣 914,000,000元 (人民幣玖億 壹仟肆 佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 914,000,000元 (人民幣玖億 壹仟肆 佰萬元)</p>
	建築面積 (平方米)																							
部分																								
倉庫A.....	19,746.20																							
倉庫B.....	53,390.01																							
倉庫C.....	49,461.90																							
倉庫D.....	10,006.52																							
辦公室.....	1,503.78																							
門房.....	104.58																							
泵房及變電站.....	867.86																							
總計.....	135,080.85																							
		<p>根據提供的兩份國有土地使用權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2054年2月13日到期，作倉庫用途。</p>																						

附註：

- 1) 根據提供的兩份國有土地使用權證，位於崑山市花橋鎮沿滬大道以東、新生路以北物業的國有土地使用權已授予江蘇富萊德倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
崑國用(2012)第12012111115號.....	195,455.80	倉庫	2054年2月13日
崑國用(2012)第12012111117號.....	18,493.60	倉庫	2054年2月13日
總計.....	213,949.40		

附錄六

物業估值

- 2) 根據提供的九份房屋所有權證，位於昆山市花橋鎮新生路718及818號的該物業的房屋所有權屬於江蘇富萊德倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	具體位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
崑房權證花橋字第131053354號	新生路718號6號樓	倉庫	19,746.20
崑房權證花橋字第131053355號	新生路818號4號樓	倉庫	53,390.01
崑房權證花橋字第131053357號	新生路818號3號樓	倉庫	49,461.90
崑房權證花橋字第131053356號	新生路718號2號樓	倉庫	10,006.52
崑房權證花橋字第131053358號	新生路718號5號樓	辦公室	1,503.78
崑房權證花橋字第131053361號	新生路718號1號樓	警衛室	41.36
崑房權證花橋字第131053359號	新生路718號2號樓	警衛室	40.65
崑房權證花橋字第131053353號	新生路718號1號樓	警衛室	22.57
崑房權證花橋字第131053360號	新生路718號7號樓	泵房及變電站	867.86
總計			135,080.85

- 3) 根據提供日期為2015年10月28日的其他權利證書，該物業已抵押予上海農商銀行濱江支行。
- 4) 根據公司營業執照第91320583753203478Y號，位於昆山市花橋鎮新生路718號的江蘇富萊德倉儲有限公司於2003年8月14日至2033年1月17日營業，業務範圍包括從事倉庫、堆場的建設及經營(不含運輸，不含危險化學品)，並提供物業管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 6) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.15元至人民幣1.30元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.26元。
- 7) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 8) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國江蘇省昆山市花橋鎮新生路718及818號。
交通	:	該物業可經新生路前往。兩條高速公路G2(北京—上海)及G1501(上海繞城高速)分別位於該物業南面及東面。
周邊區域性質	:	周邊區域遍佈工業及住宅開發項目。

- 9) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 江蘇富萊德倉儲有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；

附錄六

物業估值

- 根據上述國有土地使用權證，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 江蘇富萊德倉儲有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	有
房地產權證	不適用
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要2 — 江蘇富萊德倉儲有限公司二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值														
2	中國江蘇省崑山市花橋鎮逢善路516號	<p>該物業(江蘇富萊德倉儲有限公司二期)為建於近梯形地塊的高標準物流項目，地盤面積85,136.80平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2013年竣工，包括一個單層的倉庫、兩個雙層的倉庫及配套建築，總建築面積85,507.95平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫A.....</td> <td>24,329.23</td> </tr> <tr> <td>倉庫B.....</td> <td>26,273.78</td> </tr> <tr> <td>倉庫C.....</td> <td>34,254.47</td> </tr> <tr> <td>器材室.....</td> <td>613.77</td> </tr> <tr> <td>門房.....</td> <td>36.70</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>85,507.95</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的國有土地使用權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2056年4月25日到期，作倉庫用途。</p>		建築面積 (平方米)	倉庫A.....	24,329.23	倉庫B.....	26,273.78	倉庫C.....	34,254.47	器材室.....	613.77	門房.....	36.70	總計.....	85,507.95	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣2,705,979元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2023年12月31日到期。整體佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 580,000,000元 (人民幣伍億捌仟萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 580,000,000元 (人民幣伍億捌仟萬元)</p>
	建築面積 (平方米)																	
倉庫A.....	24,329.23																	
倉庫B.....	26,273.78																	
倉庫C.....	34,254.47																	
器材室.....	613.77																	
門房.....	36.70																	
總計.....	85,507.95																	

附註：

- 1) 根據國有土地使用權證，位於崑山市花橋鎮沿滬大道以東物業的國有土地使用權已授予江蘇富萊德倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
崑國用(2012)第12012111114號.....	85,136.80	倉庫	2056年4月25日
總計.....	85,136.80		

- 2) 根據提供的六份房屋所有權證，位於崑山市花橋鎮逢善路516號物業的房屋所有權屬於江蘇富萊德倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	具體位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
崑房權證花橋字第131088751號.....	3號樓	倉庫	24,329.23
崑房權證花橋字第131088750號.....	4號樓	倉庫	26,273.78
崑房權證花橋字第131088753號.....	2號樓	倉庫	34,254.47
崑房權證花橋字第131088749號.....	6號樓	器材室	613.77
崑房權證花橋字第131088748號.....	7號樓	警衛室	18.35
崑房權證花橋字第131088747號.....	1號樓	警衛室	18.35
總計.....			85,507.95

附錄六

物業估值

- 3) 根據提供日期為2015年10月28日的其他權利證書，該物業已抵押予上海農商銀行濱江支行。
- 4) 根據公司營業執照第91320583753203478Y號，位於昆山市花橋鎮新生路718號的江蘇富萊德倉儲有限公司於2003年8月14日至2033年1月17日營業，業務範圍包括從事倉庫、堆場的建設及經營(不含運輸，不含危險化學品)，並提供物業管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 6) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.15元至人民幣1.30元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.26元。
- 7) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 8) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置 : 該物業位於中國江蘇省昆山市花橋鎮逢善路516號。

交通 : 該物業可經逢善路前往。兩條高速公路G2(北京—上海)及G1501(上海繞城高速)分別位於該物業南面及東面。

周邊區域性質 : 周邊區域遍佈工業及住宅開發項目。

- 9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 江蘇富萊德倉儲有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述國有土地使用權證，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 江蘇富萊德倉儲有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

- 11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	有
房地產權證	不適用
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要3 — 江蘇富萊德倉儲有限公司三期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值														
3	中國江蘇省崑山市花橋鎮蓬青路369號	<p>該物業(江蘇富萊德倉儲有限公司三期)為建於不規則地塊的高標準物流項目，地盤面積110,793.90平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2017年竣工，包括三個四層的倉庫及配套建築，總建築面積206,417.87平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫A及坡道</td> <td>83,330.97</td> </tr> <tr> <td>倉庫B及坡道.</td> <td>55,969.41</td> </tr> <tr> <td>倉庫C及坡道.</td> <td>66,226.96</td> </tr> <tr> <td>器材室.</td> <td>729.29</td> </tr> <tr> <td>門房</td> <td>161.24</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>206,417.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2056年4月25日到期，作倉庫用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	倉庫A及坡道	83,330.97	倉庫B及坡道.	55,969.41	倉庫C及坡道.	66,226.96	器材室.	729.29	門房	161.24	總計	206,417.87	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及六項租約，產生總月租收入約人民幣5,913,418元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2024年1月31日到期。整體佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 1,170,000,000 元 (人民幣拾壹 億柒仟萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 1,170,000,000 元 (人民幣拾壹 億柒仟萬元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																	
倉庫A及坡道	83,330.97																	
倉庫B及坡道.	55,969.41																	
倉庫C及坡道.	66,226.96																	
器材室.	729.29																	
門房	161.24																	
總計	206,417.87																	

附註：

- 根據房地產權證，位於崑山市花橋鎮蓬青路369號物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於江蘇富萊德倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
蘇(2018)崑山市不動產權 第0033137號	110,793.90	倉庫	206,417.87	倉庫	2056年4月25日
總計	110,793.90		206,417.87		

- 根據提供日期為2018年5月29日的不動產登記證，該物業已抵押予上海市農村商業銀行股份有限公司。
- 根據公司營業執照第91320583753203478Y號，位於崑山市花橋鎮新生路718號的江蘇富萊德倉儲有限公司於2003年8月14日至2033年1月17日營業，業務範圍包括從事倉庫、堆場的建設及經營(不含運輸，不含危險化學品)，並提供物業管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.15元至人民幣1.30元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、

附錄六

物業估值

環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.30元。

6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省崑山市花橋鎮蓬青路369號。

交通：該物業可經蓬青路前往。兩條高速公路G2(北京—上海)及G1501(上海繞城高速公路)分別位於該物業南面及東面。

周邊區域性質：周邊區域遍佈工業及住宅開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 江蘇富萊德倉儲有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，江蘇富萊德倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 江蘇富萊德倉儲有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要4 — 廊坊唯度國際物流有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年																
				9月30日																
				現況下的市值																
4	中國河北省廊坊市經濟技術開發區鳳舞道14號	<p>該物業(廊坊唯度國際物流有限公司)為建於近似梯形地塊的物流物業，地盤面積105,562.70平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2013年竣工，包括四個單層的物流倉庫及一棟四層的綜合樓，總建築面積71,686.55平方米。該物業建築面積資料詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>16,317.73</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>19,301.21</td> </tr> <tr> <td>3號倉庫.....</td> <td>15,081.68</td> </tr> <tr> <td>4號倉庫.....</td> <td>17,812.99</td> </tr> <tr> <td>門房.....</td> <td>3,172.94</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>71,686.55</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據國有土地使用權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2061年4月14日到期，作倉庫用途。</p>		建築面積 (平方米)	部分		1號倉庫.....	16,317.73	2號倉庫.....	19,301.21	3號倉庫.....	15,081.68	4號倉庫.....	17,812.99	門房.....	3,172.94	總計.....	71,686.55	<p>根據提供的資料，截至估值日，該物業正常運營中。該物業涉及一項租約，產生總月租收入人民幣2,394,909元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2021年12月15日到期。整體估用率為100%。</p>	<p>人民幣 454,000,000元 (人民幣肆億 伍仟肆 佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 454,000,000元 (人民幣肆億 伍仟肆 佰萬元)</p>
	建築面積 (平方米)																			
部分																				
1號倉庫.....	16,317.73																			
2號倉庫.....	19,301.21																			
3號倉庫.....	15,081.68																			
4號倉庫.....	17,812.99																			
門房.....	3,172.94																			
總計.....	71,686.55																			

附註：

- 1) 根據國有土地使用權證，位於廊坊市經濟技術開發區鳳舞道14號物業的國有土地使用權屬於廊坊唯度國際物流有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
廊開國用(2012)第47號.....	105,562.70	倉庫	2061年4月14日
總計.....	105,562.70		

- 2) 根據房屋所有權證，位於廊坊市經濟技術開發區鳳舞道14號物業的房屋所有權屬於廊坊唯度國際物流有限公司。詳情如下：

證書號碼	具體位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
廊坊市房權證廊開字第G5962號.....	1座	倉庫	16,317.73
廊坊市房權證廊開字第G5963號.....	2座	倉庫	19,301.21
廊坊市房權證廊開字第G5964號.....	3座	倉庫	15,081.68
廊坊市房權證廊開字第G5965號.....	4座	倉庫	17,812.99
廊坊市房權證廊開字第G5966號.....	5座	辦公室	3,172.94
總計.....			71,686.55

- 3) 根據提供日期為2018年11月20日的不動產登記證，該物業已抵押予星展銀行(中國)有限公司上海分行。
- 4) 根據公司營業執照第91131000570090108E號，位於廊坊市廊坊經濟技術開發區鳳舞道14號的廊坊唯度國際物流有限公司於2011年3月15日至2041年3月14日營業，業務範圍包括倉儲(危險品、煤炭及有污染貨物除外)；

附錄六

物業估值

房屋場地租賃，勞務服務，裝卸服務，貨物包裝服務(不含印刷)，集裝箱拆箱、拼箱、修箱服務，倉儲設施安裝；物業服務(憑資質經營)；商務信息諮詢服務，物流信息諮詢服務。(國家法律、行政法規禁限經營的商品和項目除外)

- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 6) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.15元至人民幣1.25元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.16元。
- 7) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 8) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國河北省廊坊市經濟技術開發區鳳舞道14號。
- 交通：該物業可經鳳舞道(東西方向的一條雙向道路)前往。銀河北路是一條通往該物業東面的雙車道雙向道路，方便通達廊坊市區及廊坊火車站。
- 周邊區域性質：該物業位於廊坊北部的經濟技術開發區，周邊有若干工業、住宅物業及其他便利設施。
- 9) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 廊坊唯度國際物流有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
 - 根據上述國有土地使用權證，廊坊唯度國際物流有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，廊坊唯度國際物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
 - 廊坊唯度國際物流有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。
- 11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-----------|-----|
| 土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房地產權證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要5 — 東莞匯商電子商務服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值												
5	中國廣東省東莞市麻涌鎮新基村	<p>該物業(東莞匯商電子商務服務有限公司)為建於不規則地塊的物流項目，地盤面積約123,550.51平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2014年竣工，包括四個單層的倉庫，根據提供的資料，總建築面積約85,066.34平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫A.....</td> <td>25,374.59</td> </tr> <tr> <td>倉庫B.....</td> <td>26,881.87</td> </tr> <tr> <td>倉庫C.....</td> <td>11,536.06</td> </tr> <tr> <td>倉庫D.....</td> <td>21,273.82</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>85,066.34</td> </tr> </tbody> </table> <p>部分</p>		建築面積 (平方米)	倉庫A.....	25,374.59	倉庫B.....	26,881.87	倉庫C.....	11,536.06	倉庫D.....	21,273.82	總計.....	85,066.34	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月租收入約人民幣3,042,841元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2021年5月31日到期。整體估用率為100%。</p>	<p>人民幣 592,000,000元 (人民幣 伍億玖仟 貳佰萬元)</p> <p>第一類應估 100%權益：</p> <p>人民幣 592,000,000元 (人民幣 伍億玖仟貳 佰萬元)</p>
	建築面積 (平方米)															
倉庫A.....	25,374.59															
倉庫B.....	26,881.87															
倉庫C.....	11,536.06															
倉庫D.....	21,273.82															
總計.....	85,066.34															
		<p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2062年2月17日到期，作工業用途。</p>														

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於東莞市麻涌鎮新基村物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於東莞匯商電子商務服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵房地權證莞字第0900912122號 ..			25,374.59	非住宅(工業)	
粵房地權證莞字第0900912123號 ..	123,550.51	非住宅(工業)	26,881.87	非住宅(工業)	2062年2月17日
粵房地權證莞字第0900912124號 ..			11,536.06	非住宅(工業)	
粵房地權證莞字第0900912125號 ..			21,273.82	非住宅(工業)	
總計.....	123,550.51		85,066.34		

- 2) 根據提供日期為2016年12月28日的不動產登記證，該物業已抵押予上海農商銀行濱江支行。
- 3) 根據公司營業執照第914419005863609934號，位於東莞市麻涌鎮新基村的東莞匯商電子商務服務有限公司於2011年12月21日至2061年12月21日營業，業務範圍包括倉儲服務(不含化學危險品)；物業管理服務；倉儲設施經營；企業管理諮詢；物業管理諮詢(涉限除外，涉及國家專項規定的按有關規定辦理)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

附錄六

物業估值

- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.15元至人民幣1.25元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.22元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國廣東省東莞市麻涌鎮新基村。
- 交通：該物業可經東環路及麻涌大道前往。京港澳高速位於該物業東面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。
- 8) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 東莞匯商電子商務服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
 - 根據上述房地產權證，東莞匯商電子商務服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，東莞匯商電子商務服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
 - 東莞匯商電子商務服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。
- 10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 不適用 |
| 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| 房屋所有權證 | 不適用 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要6 — 東莞鴻商倉儲服務有限公司一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值										
6	中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	<p>該物業(東莞鴻商倉儲服務有限公司一期)為建於不規則地塊的物流項目，地盤面積102,017.30平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2015年竣工，包括三個單層的倉庫，總建築面積約62,342.77平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>27,056.75</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>23,783.75</td> </tr> <tr> <td>3號倉庫.....</td> <td>11,502.27</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>62,342.77</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2063年11月14日到期，作倉庫用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	1號倉庫.....	27,056.75	2號倉庫.....	23,783.75	3號倉庫.....	11,502.27	總計.....	62,342.77	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及兩項租約，產生總月租收入約人民幣1,803,312元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2025年1月31日到期。整體估用率為100%。</p>	<p>人民幣 374,000,000元 (人民幣 叁億柒仟肆佰 萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益： 人民幣 374,000,000元 (人民幣 叁億柒仟肆佰 萬元)</p>
部分	建築面積 (平方米)													
1號倉庫.....	27,056.75													
2號倉庫.....	23,783.75													
3號倉庫.....	11,502.27													
總計.....	62,342.77													

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於東莞市洪梅鎮洪屋渦村物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於東莞鴻商倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵房地權證莞字第1300902319號 ..			27,056.75	非住宅(工業)	
粵房地權證莞字第1300902320號 ..	102,017.30	倉庫	23,783.75	非住宅(工業)	2063年11月14日
粵房地權證莞字第1300902318號 ..			11,502.27	非住宅(工業)	
總計.....	102,017.30		62,342.77		

- 2) 根據提供日期為2016年12月28日的不動產登記證，該物業已抵押予上海農商銀行濱江支行。
- 3) 根據公司營業執照第914419000667183303號，位於東莞市洪梅鎮中興路11號的東莞鴻商倉儲服務有限公司於2013年6月24日至2063年6月24日營業，業務範圍包括倉儲服務(除危險品除外)；企業管理服務、商務信息諮詢服務、物業管理項目(涉限除外，涉及國家專項規定的按有關規定辦理)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.05元至人民幣1.25元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.11元。

附錄六

物業估值

6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.00%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.60%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省東莞市洪梅鎮望沙路西面。
- 交通：該物業可經望沙路前往。廣深沿江高速S3位於該物業西面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 東莞鴻商倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，東莞鴻商倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，東莞鴻商倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 東莞鴻商倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要7 — 東莞鴻商倉儲服務有限公司四期

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值										
7	中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	<p>該物業(東莞鴻商倉儲服務有限公司四期)為建於近長方形地塊的物流項目，地盤面積69,260.50平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2016年竣工，包括兩個單層的倉庫及一間兩層的器材樓，總建築面積約40,383.04平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>21,296.17</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>17,504.20</td> </tr> <tr> <td>器材樓.....</td> <td>1,582.67</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>40,383.04</td> </tr> </tbody> </table> <p>部分</p>		建築面積 (平方米)	1號倉庫.....	21,296.17	2號倉庫.....	17,504.20	器材樓.....	1,582.67	總計.....	40,383.04	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣1,181,205元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2023年5月14日到期。整體佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 238,000,000元 (人民幣貳億 叁仟捌 佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 238,000,000元 (人民幣貳億 叁仟捌 佰萬元)</p>
	建築面積 (平方米)													
1號倉庫.....	21,296.17													
2號倉庫.....	17,504.20													
器材樓.....	1,582.67													
總計.....	40,383.04													
		<p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2062年5月9日到期，作倉庫用途。</p>												

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於東莞市洪梅鎮洪屋渦村物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於東莞鴻商倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵(2017)東莞不動產權第0048819號....			21,296.17		2062年5月9日
粵(2017)東莞不動產權第0048855號....	69,260.50	倉庫	17,504.20	倉庫	2062年5月9日
粵(2017)東莞不動產權第0051777號....			1,582.67		2062年5月9日
總計.....	69,260.50		40,383.04		

- 2) 根據提供的日期為2017年5月27日的不動產登記證，該物業已抵押予上海農商銀行濱江支行。
- 3) 根據公司營業執照第914419000667183303號，位於東莞市洪梅鎮中興路11號的東莞鴻商倉儲服務有限公司於2013年6月24日至2063年6月24日營業，業務範圍包括倉儲服務(除危險品除外)；企業管理服務、商務信息諮詢服務、物業管理項目(涉限除外，涉及國家專項規定的按有關規定辦理)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.05元至人民幣1.25元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.11元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要

附錄六

物業估值

求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.00%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.60%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省東莞市洪梅鎮望沙路西面。
- 交通：該物業可經望沙路前往。廣深沿江高速S3位於該物業西面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 東莞鴻商倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，東莞鴻商倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，東莞鴻商倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 東莞鴻商倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要8 — 天津凡濱倉儲服務有限公司一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值										
8	中國天津市武清區大王古莊鎮復元道78號	<p>該物業(天津凡濱倉儲服務有限公司一期)為建於近長方形地塊的物流項目，總地盤面積172,546.40平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2015年竣工，竣工部分包括六個單層倉庫A、B、C、D、E及F和一棟配套建築及警衛室，總建築面積106,615.78平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>105,166.37</td> </tr> <tr> <td>配套建築</td> <td>1,449.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>106,615.78</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2064年2月11日到期，作倉庫用途。</p>		建築面積 (平方米)	部分		倉庫	105,166.37	配套建築	1,449.41	總計	106,615.78	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及四項租約，產生總月租收入約人民幣2,958,479元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2021年3月31日到期。整體估用率為100%。</p>	<p>人民幣 627,000,000元 (人民幣 陸億貳仟柒 佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 627,000,000元 (人民幣 陸億貳仟柒 佰萬元)</p>
	建築面積 (平方米)													
部分														
倉庫	105,166.37													
配套建築	1,449.41													
總計	106,615.78													

附註：

- 根據房地產權證，位於武清區大王古莊鎮復元道78號物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於天津凡濱倉庫服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
津(2016)武清區不動產權第1038297號	172,546.40	倉庫	106,615.78	非住宅	2064年2月11日
總計	172,546.40		106,615.78		
- 根據提供的日期為2019年5月24日的不動產登記證，該物業已抵押予上海農村商業銀行股份有限公司濱江支行及星展銀行(中國)有限公司上海分行。
- 根據公司營業執照第91120222075910869L號，位於天津市武清區大王古莊鎮復元道78號的天津凡濱倉儲服務有限公司於2013年8月22日至2043年8月21日營業，業務範圍包括倉儲服務(易燃、易爆、易制毒、危險化學品除外)、企業管理服務、商務信息諮詢服務、物業服務；倉儲貨架、紙質包裝品(印刷除外)生產；自有倉庫及倉儲設施租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.05元至人民幣1.20元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.06元。
- 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要

附錄六

物業估值

求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國天津市武清區大王古莊鎮復元道78號。
- 交通：該物業可經復元道及一條無名道路前往，前者為雙向兩車道，後者為兩車道。
- 周邊區域性質：周邊區域匯聚若干工廠、倉庫物業、住宅及公用設施。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 天津凡濱倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，天津凡濱倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，天津凡濱倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 天津凡濱倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要9 — 瀋陽易北倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年														
				9月30日 現況下的市值														
9	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號	<p>該物業(瀋陽易北倉儲服務有限公司)位於瀋北新區冬雪湖街，為物流項目，地盤面積120,400.00平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2018年竣工，包括三個單層的倉庫及配套設施，總建築面積約74,442.02平方米。詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉庫A.....</td> <td>24,559.43</td> </tr> <tr> <td>倉庫B.....</td> <td>24,615.92</td> </tr> <tr> <td>倉庫C.....</td> <td>24,615.92</td> </tr> <tr> <td>器材室.....</td> <td>650.75</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>74,442.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2066年7月17日到期，作倉庫用途。</p>		建築面積 (平方米)	部分		倉庫A.....	24,559.43	倉庫B.....	24,615.92	倉庫C.....	24,615.92	器材室.....	650.75	總計.....	74,442.02	<p>根據提供的資料，該物業於估值日正常運營中，涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣1,030,898元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2023年8月31日到期。整體估用率約為57.0%。</p>	<p>人民幣 316,000,000元 (人民幣 叁億壹仟陸佰 萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 316,000,000元 (人民幣 叁億壹仟陸佰 萬元)</p>
	建築面積 (平方米)																	
部分																		
倉庫A.....	24,559.43																	
倉庫B.....	24,615.92																	
倉庫C.....	24,615.92																	
器材室.....	650.75																	
總計.....	74,442.02																	

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於瀋陽易北倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
遼(2018)瀋陽市不動產權第0545560號.....			24,559.43	倉庫	
遼(2018)瀋陽市不動產權第0545557號.....			24,615.92	倉庫	
遼(2018)瀋陽市不動產權第0545559號.....	120,400.00	倉庫	24,615.92	倉庫	2066年7月17日
遼(2018)瀋陽市不動產權第0545552號.....			650.75	其他	
總計.....	120,400.00		74,442.02		

- 2) 根據提供的日期為2019年4月1日及2019年6月25日的不動產登記證，該物業已分別抵押予交通銀行股份有限公司上海松江支行及星展銀行(中國)有限公司上海分行。
- 3) 根據公司營業執照第91210100MA0P479D47號，位於瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號的瀋陽易北倉儲服務有限公司於2015年12月8日至2065年12月7日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(不含危險化學品)；工業設施、倉

附錄六

物業估值

儲設施的建設及經營；普通貨物倉儲及自有倉庫出租；物業管理；技術諮詢、技術服務；商務信息諮詢。
(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.70元至人民幣0.95元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣0.81元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.00%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.85%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號。
- 交通：該物業位於瀋北新區的主干道瀋北路北面，瀋北路是東西走向的雙向三車道。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業建築群、物流園及其他公用設施。該物業亦靠近地鐵2號線瀋陽航空航天大學站。
- 8) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 瀋陽易北倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
 - 根據上述房地產權證，瀋陽易北倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽易北倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
 - 瀋陽易北倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。
- 10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權證 | 不適用 |
| 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| 房屋所有權證 | 不適用 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要10 — 廣州市銘粵倉儲有限公司一期

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年																								
				9月30日																								
				現況下的市值																								
10	中國廣東省 廣州市從化區 廣東從化 經濟開發區 高技術產業園 創業路53號	該物業(廣州市銘粵倉儲有限公司一期)為建於不規則地塊的物流項目，地盤面積92,925.00平方米。 據 貴公司表示，該物業於2014年竣工，包括一個單層的倉庫及若干器材室，總建築面積約37,093.71平方米，作存儲用途。詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>34,842.46</td> </tr> <tr> <td>CTU</td> <td>688.74</td> </tr> <tr> <td>自行車棚.....</td> <td>68.93</td> </tr> <tr> <td>木製建築.....</td> <td>148.90</td> </tr> <tr> <td>回收區.....</td> <td>168.68</td> </tr> <tr> <td>輪胎區.....</td> <td>532.37</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>43.36</td> </tr> <tr> <td>危險品區.....</td> <td>532.37</td> </tr> <tr> <td>吸煙處.....</td> <td>67.90</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>37,093.71</td> </tr> </tbody> </table> 根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2062年12月19日到期，作工業用途。		建築面積 (平方米)	部分		倉庫	34,842.46	CTU	688.74	自行車棚.....	68.93	木製建築.....	148.90	回收區.....	168.68	輪胎區.....	532.37	警衛室.....	43.36	危險品區.....	532.37	吸煙處.....	67.90	總計	37,093.71	截至視察日，該物業正常運營中。 根據提供的資料，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月租收入約人民幣2,144,786元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2024年12月4日到期。整體佔用率為100%。	人民幣 410,000,000元 (人民幣 肆億壹仟萬 元) 第一類應佔 68.5%權益： 人民幣 280,900,000元 (人民幣 貳億捌仟零 玖拾萬元)
	建築面積 (平方米)																											
部分																												
倉庫	34,842.46																											
CTU	688.74																											
自行車棚.....	68.93																											
木製建築.....	148.90																											
回收區.....	168.68																											
輪胎區.....	532.37																											
警衛室.....	43.36																											
危險品區.....	532.37																											
吸煙處.....	67.90																											
總計	37,093.71																											

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廣東從化經濟開發區高技術產業園創業路53號的該物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於廣州市銘粵倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵(2016)廣州市不動產權 第09208982號			168.68	回收區	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208983號			34,842.46	倉庫	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208975號			67.90	吸煙處	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208995號			148.90	木製建築	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208989號	92,925.00	工業	532.37	輪胎區	2062年 12月19日
粵(2016)廣州市不動產權 第09209035號			68.93	自行車棚	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208991號			532.37	危險品區	

附錄六

物業估值

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵(2016)廣州市不動產權 第09208979號			688.74	CTU	
粵(2016)廣州市不動產權 第09208999號			43.36	警衛室	
總計	92,925.00		37,093.71		

2) 根據提供的日期為2017年11月17日的不動產登記證，該物業已抵押予滙豐銀行(中國)有限公司廣州分行。

3) 根據公司營業執照第914401010565708469號，位於廣州從化經濟開發區高技術產業園創業路53號的廣州市銘粵倉儲有限公司於2012年12月6日至2062年12月5日營業，業務範圍包括倉儲業(具體經營項目請登錄廣州市商事主體信息公示平臺查詢。涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商投資企業，經營範圍以審批機關核定的為準；依法需經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.20元至人民幣1.96元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.96元。

6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省廣州市從化區廣東從化經濟開發區高技術產業園創業路53號。

交通：該物業可經創業路前往。兩條高速公路G45(大慶—廣州)及G94(珠三角環線高速)分別位於該物業東面及南面。

周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 廣州市銘粵倉儲有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，廣州市銘粵倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，廣州市銘粵倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 廣州市銘粵倉儲有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要11 — 廣州市銘粵倉儲有限公司二期

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年						
				9月30日 現況下的市值						
11	中國廣東省 廣州市從化區 太平鎮新興路 135號	該物業(廣州市銘粵倉儲有限公司二期)為建於不規則地塊的物流項目，地盤面積99,546.49平方米。 據 貴公司表示，該物業於2017年竣工，包括兩個單層的倉庫，總建築面積約13,734.79平方米。詳情如下：	截至視察日，該物業正常運營中。 根據提供的資料，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月收入約人民幣821,523元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2024年12月4日到期。整體佔用率為100%。	人民幣 157,000,000元 (人民幣 壹億伍仟 柒佰萬元) 第一類應佔 68.5%權益： 人民幣 107,500,000元 (人民幣 壹億零柒佰 伍拾萬元)						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分 倉庫</td> <td style="text-align: right;">13,734.79</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;">13,734.79</td> </tr> </tbody> </table>		建築面積 (平方米)	部分 倉庫	13,734.79	總計	13,734.79		
	建築面積 (平方米)									
部分 倉庫	13,734.79									
總計	13,734.79									
		根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2062年12月19日到期，作工業用途。								

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廣州市從化區太平鎮新興路135號物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於廣州市銘粵倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
粵(2018)廣州市不動產權 第09216989號	99,546.49	工業	13,734.79	倉庫	2062年 12月19日
總計	99,546.49		13,734.79		

- 2) 根據提供的日期為2019年3月11日的不動產登記證，該物業已抵押予滙豐銀行(中國)有限公司廣州分行。
- 3) 根據公司營業執照第914401010565708469號，位於廣州從化經濟開發區高技術產業園創業路53號的廣州市銘粵倉儲有限公司於2012年12月6日至2062年12月5日營業，業務範圍包括倉儲業(具體經營項目請登錄廣州市商事主體信息公示平臺查詢。涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商投資企業，經營範圍以審批機關核定的為準；依法需經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.20元至人民幣1.96元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.96元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

附錄六

物業估值

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省廣州市從化區太平鎮新興路135號。
- 交通：該物業可經創業路前往。兩條高速公路G45(大慶—廣州)及G94(珠三角環線高速)分別位於該物業東面及南面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 廣州市銘粵倉儲有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，廣州市銘粵倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，廣州市銘粵倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 廣州市銘粵倉儲有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要12 — 天津凡信倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年																				
				9月30日 現況下的市值																				
12	中國天津市武清區大王古莊鎮京濱工業園復元道80號	<p>該物業(天津凡信倉儲服務有限公司)為建於近長方形地塊的物流項目，地盤面積115,917.90平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2015年竣工，包括四個單層的倉庫及三棟配套建築，總建築面積75,426.85平方米。詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>17,582.93</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>17,116.41</td> </tr> <tr> <td>3號倉庫.....</td> <td>17,615.46</td> </tr> <tr> <td>4號倉庫.....</td> <td>21,694.42</td> </tr> <tr> <td>1號配套建築.....</td> <td>29.92</td> </tr> <tr> <td>2號配套建築.....</td> <td>13.60</td> </tr> <tr> <td>3號配套建築.....</td> <td>1,374.11</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>75,426.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2064年2月25日到期，作倉庫用途。</p>		建築面積 (平方米)	部分		1號倉庫.....	17,582.93	2號倉庫.....	17,116.41	3號倉庫.....	17,615.46	4號倉庫.....	21,694.42	1號配套建築.....	29.92	2號配套建築.....	13.60	3號配套建築.....	1,374.11	總計.....	75,426.85	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月租收入約人民幣2,058,808元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2021年3月31日到期。整體佔用率約98.2%。</p>	<p>人民幣 458,000,000元 (人民幣 肆億伍仟捌佰 萬元)</p> <p>第一類應佔 90%權益：</p> <p>人民幣 412,200,000元 (人民幣 肆億壹仟貳佰 貳拾萬元)</p>
	建築面積 (平方米)																							
部分																								
1號倉庫.....	17,582.93																							
2號倉庫.....	17,116.41																							
3號倉庫.....	17,615.46																							
4號倉庫.....	21,694.42																							
1號配套建築.....	29.92																							
2號配套建築.....	13.60																							
3號配套建築.....	1,374.11																							
總計.....	75,426.85																							

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於武清區大王古莊鎮天津京濱工業園復元道80號物業的國有土地使用權及相關房屋所有權屬於天津凡信倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
房地證津字第122011521389號..	115,917.90	倉庫	75,426.85	非住宅	2064年2月25日
總計.....	115,917.90		75,426.85		

- 2) 根據提供的日期為2019年5月24日的不動產登記證，該物業已抵押予華僑永亨銀行(中國)有限公司北京分行及星展銀行(中國)有限公司上海分行。
- 3) 根據公司營業執照第91120222094404494P號，位於天津市武清區大王古莊鎮天津京濱工業園復元道80號的天津凡信倉儲服務有限公司於2014年6月17日至2044年6月16日營業，業務範圍包括倉儲服務(易制毒、危險化學品除外)、企業管理服務、商務信息諮詢服務、物業服務；倉儲設施租賃和經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.05元至人民幣1.20元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.06元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要

附錄六

物業估值

求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.75%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.40%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國天津市武清區大王古莊鎮京濱工業園復元道80號。
- 交通：該物業可經復元道前往。復元道為連接東環路的雙向兩車道。東環路為雙向三車道，是廊坊市環線的一部分。
- 周邊區域性質：周邊區域匯聚若干工廠及倉庫物業。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 天津凡信倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，天津凡信倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，天津凡信倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 天津凡信倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要13 — 樂坤倉儲(無錫)有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年9月30日 現況下的市值												
13	中國江蘇省無錫新吳區錫山大道182號	<p>該物業(樂坤倉儲(無錫)有限公司)為建於不規則地塊的物流項目，地盤面積76,527.30平方米。</p> <p>據 貴公司表示，該物業於2018年竣工，包括兩個單層的倉庫及其他配套建築，總建築面積約89,116.33平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>49,207.40</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>38,695.46</td> </tr> <tr> <td>綜合樓.....</td> <td>1,150.76</td> </tr> <tr> <td>配套建築.....</td> <td>62.71</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>89,116.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2066年2月28日到期，作倉庫用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	1號倉庫.....	49,207.40	2號倉庫.....	38,695.46	綜合樓.....	1,150.76	配套建築.....	62.71	總計.....	89,116.33	<p>截至視察日，該物業正常運營中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣2,508,596元，不包括物業管理費及增值稅。該等租約最遲於2026年10月31日到期。整體佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 483,000,000元 (人民幣肆億捌仟叁佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 483,000,000元 (人民幣肆億捌仟叁佰萬元)</p>
部分	建築面積 (平方米)															
1號倉庫.....	49,207.40															
2號倉庫.....	38,695.46															
綜合樓.....	1,150.76															
配套建築.....	62.71															
總計.....	89,116.33															

附註：

- 1) 根據提供的房地產權證，位於無錫新吳區錫山大道182號的該物業的國有土地使用權已授予樂坤倉儲(無錫)有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
蘇(2019)無錫市不動產權 第0174640號.....	76,527.30	倉庫	89,116.33	倉庫	2066年 2月28日
總計.....	76,527.30		89,116.33		

- 2) 根據提供的日期為2018年6月28日的不動產登記證，該物業已抵押予東亞銀行(中國)有限公司上海分行、東亞銀行(中國)有限公司無錫分行。
- 3) 根據公司營業執照第91320214320515601P號，位於無錫錫山大道182號的樂坤倉儲(無錫)有限公司於2014年11月5日至2044年11月4日營業，業務範圍包括倉儲(不含物流)及倉儲諮詢服務、自有房屋出租、物業管理、家用電器及電子產品的批發、佣金代理(拍賣除外)和進出口業務(以上商品進出口不涉及國營貿易管理商品，涉及配額、許可證管理商品，按國家有關規定辦理申請)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.10元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.00元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出9.00%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.25%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.85%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

附錄六

物業估值

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國江蘇省無錫新吳區錫山大道182號。
- 交通：該物業可經錫山大道前往。錫山大道為連接高浪路高架的雙向三車道。高浪路高架為連接京滬高速的雙向三車道，提供前往蘇州、常州及其他周邊城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質：周邊區域匯聚若干工廠及倉庫物業。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書且十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 樂坤倉儲(無錫)有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，樂坤倉儲(無錫)有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，樂坤倉儲(無錫)有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 樂坤倉儲(無錫)有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要14 — 長沙易竹倉儲服務有限公司一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 6月30日 現況下的市值
14	中國湖南省 長沙市 長沙縣 榔梨街道 黃甲沖巷1號	該物業為長沙易竹倉儲服務有限公司一期。 該物業為建於近長方形地塊的高標準物流項目，地盤面積42,088.98平方米，位於王家衝路以南。據 貴公司表示，該物業於2019年第二季度竣工，包括單層倉庫及單層冷庫，總建築面積約22,426.24平方米。 根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2067年11月30日到期，作倉庫用途。	截至視察日，該物業正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月租收入約人民幣414,655元，不包括物業管理費及增值稅。該租約於2029年5月31日到期。整體佔用率約為62.0%。	人民幣 123,000,000元 (人民幣壹億 貳仟叁佰萬 元) 第一類應佔 100%權益： 人民幣 123,000,000元 (人民幣壹億 貳仟叁佰萬 元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於長沙市長沙縣榔梨街道黃甲沖巷1號的該物業的國有土地使用權屬於長沙易竹倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
湘(2019)長沙縣不動產權 第0041981號.....	42,088.98	倉庫	14,764.72	倉庫	2067年 11月30日
湘(2019)長沙縣不動產權 第0041982號.....			7,639.30	倉庫	
湘(2019)長沙縣不動產權 第0041983號.....			22.22	警衛室	
總計.....	42,088.98		24,426.24		

- 2) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第91430100MA4M0FDLXN號，位於長沙市長沙經濟技術開發區黃興大道南段57號星為創芯園3棟301室的長沙易竹倉儲服務有限公司於2017年8月9日至2067年8月8日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(除危險品、不含運輸)、工業及倉儲設施的建設及經營、物業管理、技術諮詢、商務信息諮詢、物流園經營服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.00元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.10元(冷庫)及約人民幣0.98元(倉庫)。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出9.00%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.25%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.85%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

附錄六

物業估值

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於長沙經濟技術開發區東十二路以西、王家衝路。
- 交通：該物業可經王家衝路前往。三條高速公路S20(長沙—瀏陽)、G0401(長沙繞城高速)及S40(機場高速)分別位於該物業北面、東面及南面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業開發項目。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 長沙易竹倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，長沙易竹倉儲服務有限公司有權使用相關土地。長沙易竹倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 長沙易竹倉儲服務有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要15 — 吉林易嶺倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
15	中國吉林省 公主嶺 大嶺汽車物流 園富民 大街以南	該物業(吉林易嶺倉儲服務有限公司)為建於近長方形地塊的物流項目，地盤面積147,750.00平方米，位於吉林省公主嶺大嶺汽車物流園富民大街以南。	截至視察日，該物業已竣工及空置。	人民幣 405,000,000元 (人民幣 肆億零伍佰 萬元)
		該物業包括六個單層倉庫，總建築面積94,402.71平方米，近期已於2019年8月竣工。詳情如下：		第一類應佔 100%權益：
			建築面積 (平方米)	人民幣 405,000,000元 (人民幣 肆億零伍佰 萬元)
		部分		
		1號倉庫.....	15,447.98	
		2號倉庫.....	15,612.96	
		3號倉庫.....	14,746.64	
		4號倉庫.....	15,612.96	
		5號倉庫.....	15,612.96	
		6號倉庫.....	15,612.96	
		配套室.....	1,756.25	
		總計.....	94,402.71	
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2068年6月5日到期，作倉儲用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於大嶺汽車物流園富民大街以南的該物業的國有土地使用權屬於吉林易嶺倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
吉(2018)公主嶺市不動產權第0009534號.....	147,750.00	倉庫	2068年6月5日
總計.....	147,750.00		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，吉林易嶺倉儲服務有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	地盤面積 (平方米)
地字第DL2018-YD-006號.....	吉林易嶺倉儲服務有限公司易商紅木大嶺汽車物流園一期	大嶺汽車物流園富民大街以南	147,750.00
總計.....			147,750.00

附錄六

物業估值

- 3) 根據建設工程規劃許可證，吉林易嶺倉儲服務有限公司對該物業的建設工程規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第DL2018-GC-013號	吉林易嶺倉儲服務有限公司易商紅木大嶺汽車物流園一期	大嶺汽車物流園富民大街以南	94,402.71
總計			94,402.71

- 4) 根據建築工程施工許可證，吉林易嶺倉儲服務有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
220381201807131202	吉林易嶺倉儲服務有限公司易商紅木大嶺汽車物流園一期	大嶺汽車物流園富民大街以南	94,402.71
總計			94,402.71

- 5) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 6) 根據公司營業執照第91220000MA152G032U號，位於公主嶺市大嶺鎮街道18幢7號的吉林易嶺倉儲服務有限公司於2017年12月29日至2067年12月28日營業，業務範圍包括倉儲服務、工業及倉儲設施的建設及經營、自有房屋租賃、物業管理、技術諮詢、商務信息諮詢。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.75元至人民幣0.90元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣0.80元。
- 9) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出9.00%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.50%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.85%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 10) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	: 該物業位於中國吉林省公主嶺大嶺汽車物流園富民大街以南。
交通	: 該物業可經富民大街及乙七路前往。前者是雙向三車道，後者是雙向單車道。
周邊區域性質	: 該區域計劃發展為汽車物流園，現主要為農業及空置地塊。

- 11) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 12) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 吉林易嶺倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，吉林易嶺倉儲服務有限公司有權使用相關土地。吉林易嶺倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄六

物業估值

13) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要16 — 上海易弁物流科技有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
16	中國上海市 浦東新區 德林路268號	<p>該物業(上海易弁物流科技有限公司)為建於近長方形地塊的高標準物流項目，總地盤面積20,066.00平方米。</p> <p>根據房地產權證，該物業於2005年竣工，包括一個兩層的倉庫及配套建築，總建築面積14,265.44平方米。</p> <p>根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2053年8月14日到期，作工業及倉庫用途。</p>	<p>截至視察日，該物業於估值日涉及一項租約，產生總月租收入約人民幣471,273元，不包括物業管理費及增值稅。該租約最遲於2022年8月19日到期。整體佔用率約為81.1%。</p>	<p>人民幣 110,000,000元 (人民幣壹億 壹仟萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益：</p> <p>人民幣 110,000,000元 (人民幣壹億 壹仟萬元)</p>

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於上海市浦東新區德林路268號的該物業的土地使用權及相關房屋所有權屬於上海易弁物流科技有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	到期日
滬(2019)浦字不動產權第087248號	20,066.00	工業及倉庫	14,265.44	2053年 8月14日
總計	20,066.00		14,265.44	

- 2) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第913100007737100208號，位於上海市中國(上海)自由貿易試驗區德林路268號的上海易弁物流科技有限公司於2001年6月18日至2051年6月17日營業，經營範圍為：從事物流科技領域內的技術開發、技術轉讓、技術服務、技術諮詢，區內倉儲(除危險品)、物流業務，國際貿易、轉口貿易，區內企業間的貿易及貿易代理，通過國內有進出口經營權的企業代理與非區內企業從事貿易業務，區內商業性簡單加工及商品展示，中國(上海)自由貿易試驗區德林路268號自有房產租賃業務、物業管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.45元至人民幣1.65元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣1.40元。
- 6) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成等決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.50%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.50%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.15%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

附錄六

物業估值

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國上海市浦東新區德林路268號。
- 交通：該物業可經德林路前往。德林路為雙向兩車道。外環高速及上海繞城高速分別位於該物業東面及南面。
- 周邊區域性質：該物業位於上海市東面的中國(上海)自由貿易試驗區，交通網絡便利，周邊區域遍佈倉庫物業及工廠。

8) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 上海易弁物流科技有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，上海易弁物流科技有限公司有權使用相關土地。上海易弁物流科技有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 上海易弁物流科技有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要17 — 重慶永翔市場經營管理有限公司一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
17	中國重慶市南岸區茶園組團M區	<p>該物業為重慶永翔市場經營管理有限公司一期。</p> <p>該物業為建於近長方形地塊的高標準物流項目，地盤面積80,784.00平方米，位於重慶市南岸區富源大道東側。據 貴公司表示，該物業於2019年第三季度竣工，包括兩個單層的倉庫及其他配套建築，總建築面積約43,471.75平方米。</p> <p>根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2067年7月11日到期，作倉庫用途。</p>	截至視察日，該物業已竣工及空置。	<p>人民幣 198,000,000元 (人民幣壹億玖仟捌佰萬元)</p> <p>第一類應佔 100%權益¹：</p> <p>人民幣 198,000,000元 (人民幣壹億玖仟捌佰萬元)</p>

附註：

- ESR Cayman Limited附屬公司持有重慶永翔50%的註冊資本，且會根據股東之間的協議按預先協定的價格收購餘下50%股份。

附註：

- 根據房地產權證，位於重慶市南岸區茶園組團M區物業的土地使用權屬於重慶永翔市場經營管理有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
渝(2017)南岸區不動產權第000895044號	80,784.00	倉庫	2067年7月 11日
總計	80,784.00		

- 根據建設用地規劃許可證，該物業的建設用地規劃已批授予重慶永翔市場經營管理有限公司。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
地字第500108201700047號	南岸區茶園組團地塊M15-1/02	80,784.00
總計		80,784.00

- 根據建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已批授予重慶永翔市場經營管理有限公司。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第500108201800053號	重慶永翔現代 物流園第一期	南岸區茶園組團 地塊M15-1/02	43,471.75
總計			43,471.75

附錄六

物業估值

- 4) 根據建築工程施工許可證，重慶永翔市場經營管理有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
500114201808130101	重慶永翔現代 物流園第一期	南岸區茶園組 團地塊M15-1/02	43,471.75
總計			43,471.75

- 5) 根據所提供的日期為2019年3月29日的不動產登記證，該物業已抵押予重慶農村商業銀行股份有限公司渝中支行。

- 6) 根據公司營業執照第915001085634987976號，位於重慶市南岸區玉馬路8號科技物業中心融英樓601號的重慶永翔市場經營管理有限公司於2010年11月15日至2060年11月2日營業，業務範圍包括市場設施租賃；市場管理服務；倉儲服務(除危險品、不含運輸)；倉儲設施的租賃；物業管理(取得相關行政許可後，在許可範圍內從事經營)；商務信息諮詢。(法律、法規禁止經營的，不得經營；法律、法規、國務院規定需審批的未獲審批前，不得經營)

- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

- 8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.90元至人民幣1.05元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣0.84元。

- 9) 貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成等決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.0%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.60%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

- 10) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國重慶市南岸區富源大道。
交通	:	該物業可經富源大道前往。港口大道、X754縣道、重慶繞城高速及G50(滬(上海)—渝(重慶)高速)形成便利的交通網，通達重慶市中心和其他各區及周邊城市。
周邊區域性質	:	周邊區域為新開發區，匯聚若干空置地塊及多幅在建開發地盤。

- 11) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 12) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 重慶永翔市場經營管理有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，重慶永翔市場經營管理有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，重慶永翔市場經營管理有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
- 重慶永翔市場經營管理有限公司與承租人簽署的租賃合同有效。

附錄六

物業估值

13) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

第二類 — 貴集團持有的中國在建物業權益

估值概要18 — 重慶永翔市場經營管理有限公司二期和三期

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
18	中國重慶市南岸區茶園組團M區	<p>該物業(重慶永翔市場經營管理有限公司二期和三期)包括三幅相鄰空置地塊，總地盤面積185,253.00平方米。該物業位於重慶市南岸區富源大道東側。</p> <p>根據 貴公司的擬定開發方案，該物業將分為兩期，總計劃建築面積約104,643.07平方米。一期計劃於2019年第二季度竣工，二期及三期計劃於2020年第二季度竣工。</p> <p>根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2067年7月11日到期，作倉庫用途。</p>	截至視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 283,000,000元 (人民幣貳億 捌仟叁佰 萬元)</p> <p>第二類應佔 100%權益¹：</p> <p>人民幣 283,000,000元 (人民幣貳億 捌仟叁佰 萬元)</p>

附註：

- ESR Cayman Limited附屬公司持有重慶永翔50%的註冊資本，且會根據股東之間的協議按預先協定的價格收購餘下50%股份。

附註：

- 根據房地產權證，位於重慶市南岸區茶園組團M區物業的土地使用權屬於重慶永翔市場經營管理有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
渝(2017)南岸區不動產權第000894856號	81,839.00	倉庫	2067年7月11日
渝(2017)南岸區不動產權第000895091號	103,414.00	倉庫	2067年7月11日
總計	185,253.00		

- 根據建設用地規劃許可證，重慶永翔市場經營管理有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
地字第500108201800012號	南岸區茶園組團地塊M14-1/02	81,839.00
地字第500108201800013號	南岸區茶園組團地塊M17-1/02	103,414.00
總計		185,253.00

附錄六

物業估值

3) 根據建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已批授予重慶永翔市場經營管理有限公司。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第500108201800092號....	重慶永翔現代物流園第二期	南岸區茶園組團地塊M14-1/02	47,092.36
建字第500108201800093號....	重慶永翔現代物流園第三期	南岸區茶園組團地塊M17-1/02	57,550.71
總計.....			104,643.07

4) 根據建築工程施工許可證，重慶永翔市場經營管理有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
500114201904040101	重慶永翔現代物流園第二期	南岸區茶園組團地塊M14-1/02	47,092.36
500114201904040201	重慶永翔現代物流園第三期	南岸區茶園組團地塊M17-1/02	57,550.71
總計.....			104,643.07

5) 根據所提供的日期為2019年3月29日的不動產登記證，該物業已抵押予重慶農村商業銀行股份有限公司渝中支行。

6) 根據公司營業執照第915001085634987976號，位於重慶市南岸區玉馬路8號科技物業中心融英樓601號的重慶永翔市場經營管理有限公司於2010年11月15日至2060年11月2日營業，業務範圍包括市場設施租賃、市場管理服務、倉儲服務(除危險品、不含運輸)、倉儲設施的租賃、物業管理(取得相關行政許可後，在許可範圍內從事經營)、商務信息諮詢。(法律、法規禁止經營的，不得經營；法律、法規、國務院規定需審批的未獲審批前，不得經營)

7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.90元至人民幣1.05元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡/維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣0.84元。

9) 計算該物業總發展價值時，吾等採納貼現現金流量法及收入資本化法。貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.0%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.60%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。

10) 該物業於估值日的總發展價值估計為人民幣461,000,000元。根據 貴公司提供的資料，估值日的未付建築總成本約為人民幣126,200,000元，已計入估值。

11) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置 : 該物業位於中國重慶市南岸區富源大道。

交通 : 該物業可經富源大道前往。富源大道為新建的雙向三車道。港口大道/754縣道、重慶繞城高速及滬渝高速形成便利的交通網，通達重慶市中心和其他各區及周邊城市。

周邊區域性質 : 周邊區域為新開發區，匯聚若干空置地塊及多幅在建開發地盤。

12) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

13) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 重慶永翔市場經營管理有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；

附錄六

物業估值

- 根據上述房地產權證，重慶永翔市場經營管理有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，重慶永翔市場經營管理有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業；

14) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要19 — 上海雨潤肉食品有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
19	中國上海市 青浦區白鶴鎮 白石公路2989 號	該物業(上海雨潤肉食品有限公司) 包括位於上海市青浦區白鶴鎮江南 村90/6丘的不規則工業地塊，地盤 面積260,026.01平方米。	截至視察日，該物業 在建中。	人民幣 1,087,000,000元 (人民幣拾億捌 仟柒佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定建 造多層倉庫。		第二類應估 74%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授 該物業的國有土地使用權，為期50 年，於2056年4月23日到期，作工 業用途。		人民幣 804,400,000元 (人民幣捌億零 肆佰肆拾萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於青浦區白鶴鎮江南村90/6丘的該物業的國有土地使用權屬於上海雨潤肉食品有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
滬(2017)青字不動產權第001447號	260,026.01	工業	2056年4月23日
總計	260,026.01		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，上海雨潤肉食品有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	土地用途	地盤面積 (平方米)
滬青地(2007)18071218E02026	新車間及配套設施	工業	301,317.00
總計			301,317.00

- 3) 根據建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已批授予上海雨潤肉食品有限公司。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
滬青建(2019)FA31011820196707號	車間翻新項目	白鶴鎮江南村90/6丘	348,150.96
總計			348,150.96

- 4) 根據建築工程施工許可證，上海雨潤肉食品有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
1802QP0265D01	上海雨潤肉食品 有限公司車間翻新項目	白鶴鎮江南村90/6丘	348,150.96
總計			348,150.96

- 5) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

附錄六

物業估值

- 6) 根據公司營業執照第91310118555980794Q號，位於上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號的上海雨潤肉食品有限公司於2010年6月3日至2040年6月2日營業，業務範圍包括生豬定點屠宰、倉儲服務(危險化學品除外)、自有房屋租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣2,000,000元至人民幣2,750,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣2,120,000元。
* 1畝 = 666.67平方米
- 9) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣250,700,000元，已計入估值。
- 10) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於中國上海市青浦區江平路與南巷路之間，白石公路以南。
- 交通 : 該物業可經白石公路、江平路及南巷路前往。三條高速公路S26(上海—常州)、G2(北京—上海)及G1501(上海繞城高速公路)分別位於該物業南面、北面及東面。
- 周邊區域性質 : 周邊區域綜合使用，包括工業、住宅及農村物業。
- 11) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 12) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 上海雨潤肉食品有限公司已取得該物業翻新工程所需許可及批准；
 - 根據上述房地產權證，上海雨潤肉食品有限公司有權使用相關土地。上海雨潤肉食品有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 13) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-------------|---------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 不適用 |
| 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 |
| 房屋所有權證 | 不適用 |
| 房地產權證 | 有(僅限土地) |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要20 — 長沙易竹倉儲服務有限公司二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
20	中國湖南省 長沙市長沙 經濟技術 開發區 王家衝路 南北兩側、 東十二路以西	該物業為長沙易竹倉儲服務有限公司二期。 該物業為擬建於近長方形地塊的高標準物流項目，地盤面積67,895.81平方米，位於王家衝路以北。據 貴公司表示，其被指定建造多層倉庫，總建築面積約67,366.07平方米。 根據提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2067年11月30日到期，作倉庫用途。	截至視察日，該物業在建中。	人民幣 193,000,000元 (人民幣壹億 玖仟叁佰 萬元) 第二類應佔 100%權益： 人民幣 193,000,000元 (人民幣壹億 玖仟叁佰 萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於長沙經濟技術開發區東十二路以西、王家衝路以北的該物業的國有土地使用權屬於長沙易竹倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
湘(2018)長沙縣不動產權第0003949號	67,895.81	倉庫	2067年11月30日
總計	67,895.81		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，長沙易竹倉儲服務有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
建規(地)字第經開出(2018)0007號	長沙經濟技術開發區東十二路以西、楠竹園路以南、王家衝路以北	67,895.81
總計		67,895.81

- 3) 根據建設工程規劃許可證，長沙易竹倉儲服務有限公司對該物業的建設工程規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建規[建]字第經開2 [2018]0063號	易商長沙電子商務及 零售物流園二期	長沙經濟技術開發區 東十二路以西、 楠竹園路以南、 王家衝路以北	67,366.07
總計			67,366.07

附錄六

物業估值

- 4) 根據建築工程施工許可證，長沙易竹倉儲服務有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
430112201812240101	易商長沙電子商務及 零售物流園二期	長沙經濟技術開發區 東十二路以西、 楠竹園路以南、 王家衝路以北	67,366.07
總計			67,366.07

- 5) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 6) 根據公司營業執照第91430100MA4M0FDLXN號，位於長沙市長沙經濟技術開發區黃興大道南段57號星為創芯園3棟301室的長沙易竹倉儲服務有限公司於2017年8月9日至2067年8月8日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(除危險品、不含運輸)、工業及倉儲設施的建設及經營、物業管理、技術諮詢、商務信息諮詢、物流園經營服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.00元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日為約每日每平方米人民幣0.98元。
- 9) 計算該物業總發展價值時，吾等採納貼現現金流量法及收入資本化法。貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出9.0%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.25%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.85%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 10) 該物業於估值日的總發展價值估計為人民幣340,000,000元。根據 貴公司提供的資料，估值日的未付建築總成本約為人民幣112,200,000元，已計入估值。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於長沙經濟技術開發區東十二路以西、王家衝路。
- 交通 : 該物業可經王家衝路前往。三條高速公路S20(長沙—瀏陽)、G0401(長沙繞城高速)及S40(機場高速)分別位於該物業北面、東面及南面。
- 周邊區域性質 : 周邊區域遍佈工業開發項目。
- 12) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 13) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 長沙易竹倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
 - 根據上述房地產權證，長沙易竹倉儲服務有限公司有權使用相關土地。長沙易竹倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄六

物業估值

14) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要21 — 溫州易瑞倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
21	中國浙江省溫州瑞安市經濟開發區丁山二期第26號地塊	該物業(溫州易瑞倉儲服務有限公司)位於溫州瑞安市經濟開發區丁山二期第26號地塊，地盤面積為86,666.70平方米。	截至視察日，該物業在建中。	人民幣 144,000,000元 (人民幣 壹億肆仟肆佰 萬元)
		據 貴公司表示，該物業將主要建成三幢三層高標準倉庫(設有坡道)，擬定建築規模約為129,173.12平方米。截至視察日，該物業是一塊空地。		第二類應佔 100%權益： 人民幣 144,000,000元 (人民幣 壹億肆仟肆佰 萬元)
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權已授予溫州易瑞倉儲服務有限公司，為期50年，於2068年11月8日到期，作倉儲用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於溫州瑞安市經濟開發區丁山二期第26號地塊的該物業的土地使用權屬於溫州易瑞倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
浙(2018)瑞安市不動產權第0054819號	86,666.70	倉庫	2068年11月8日
總計	86,666.70		

- 2) 根據建設工程規劃許可證，溫州易瑞倉儲服務有限公司對該物業的建設工程規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第(2019)0311104號	溫州易瑞智慧 物流供應鏈項目	丁山二期	129,173.12
總計			129,173.12

- 3) 根據建築工程施工許可證，溫州易瑞倉儲服務有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
330381201903220101	溫州易瑞智慧 物流供應鏈項目	丁山二期	129,173.12
總計			129,173.12

- 4) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

附錄六

物業估值

5) 根據公司營業執照第91330381MA2CRBNU06號，位於瑞安市玉海街道明珠大廈1幢四單元202室的溫州易瑞倉儲服務有限公司於2018年9月6日至2068年9月5日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(除危險品、不含運輸)、工業及倉儲設施的建設及經營；物業管理物流信息技術諮詢；商務信息諮詢(不含投資信息諮詢)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

6) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

7) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣1,000,000元至人民幣1,400,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣760,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

8) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣44,800,000元，已計入估值。

9) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置 : 該物業位於中國浙江省溫州瑞安市經濟開發區濱江大道以北及鳳凰路以東。

交通 : 該物業可經濱江大道前往。S10高速(寧波—台州—溫州)位於該物業以西，提供前往溫州市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。

周邊區域性質 : 該物業位於瑞安市東面的瑞安經濟開發區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

10) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

11) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 溫州易瑞倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程所需許可及批准；
- 根據上述房地產權證，溫州易瑞倉儲服務有限公司有權使用相關土地。溫州易瑞倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

12) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要22 — 上海江南船艇製造有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
22	中國上海市奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘	該物業(上海江南船艇製造有限公司)位於上海市奉賢區海龍路999號，地盤面積為33,333.40平方米。	截至視察日，該物業在建中。	人民幣 141,000,000元 (人民幣 壹億肆仟壹佰 萬元)
		據了解，該物業將改建成一幢兩層高倉庫(設有貨運升降機)，總計劃建築面積約35,814.77平方米。		第二類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權為期50年，於2058年4月17日到期，作工業用途。		人民幣 141,000,000元 (人民幣 壹億肆仟壹佰 萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘的該物業的土地使用權屬於上海江南船艇製造有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
滬房地奉字(2008)第012796號	33,333.40	工業	2058年4月17日
總計	33,333.40		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，上海江南船艇製造有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	土地用途	地盤面積 (平方米)
滬奉地(2008) 20080606E00658	年產200艘救生艇項目	工業	333,333
總計			333,333

- 3) 根據建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已批授予上海江南船艇製造有限公司。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
滬奉建(2019) FA31012020197056	智能製造產業園項目	奉賢區柘林鎮，東至萬普線纜廠，南至規劃用地，西至海通路(杭鵬路)，北至海龍路	35,814.77
總計			35,814.77

- 4) 根據建築工程施工許可證，上海江南船艇製造有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
1902FX0038D01	智能製造產業園項目(車間及配套設施以及圍牆)	上海奉賢區海龍路第999號	35,814.77
總計			35,814.77

- 5) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

附錄六

物業估值

- 6) 根據公司營業執照第91310120660777886K號，位於上海市奉賢區柘林鎮公平村路148號的上海江南船艇製造有限公司於2007年3月14日至2037年3月13日營業，業務範圍包括船艇、船用設備設計、製造、銷售、玻璃鋼製品製造、游艇銷售、從事貨物及技術的進出口業務、從事倉儲服務(除危險化學品)、商務信息諮詢。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.30元至人民幣1.40元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.30元。
- 9) 計算該物業總發展價值時，吾等採納貼現現金流量法及收入資本化法。貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.5%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率5.50%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.15%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 10) 該物業於估值日的總發展價值估計為人民幣262,000,000元。根據 貴公司提供的資料，估值日的未付建築總成本約為人民幣28,000,000元，已計入估值。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：
- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 該物業位於中國上海市奉賢區海龍路999號。 |
| 交通 | : | 該物業可經海龍路前往。G15高速(瀋陽—海口)位於該物業以北，提供前往上海市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。 |
| 周邊區域性質 | : | 該物業位於上海南面的奉賢區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。 |
- 12) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 13) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 根據上述房地產權證，上海江南船艇製造有限公司有權使用相關土地。上海江南船艇製造有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 14) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-------------|---------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權證 | 不適用 |
| 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 |
| 房屋所有權證 | 不適用 |
| 房地產權證 | 有(僅限土地) |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要23 — 福建平福科技發展有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
23	中國福建省 福州市連江縣 丹陽鎮桂林村	該物業(福建平福科技發展有限公司)位於連江縣丹陽鎮桂林村，整體開發的地盤面積為168,781.00平方米。	截至視察日，該物業處於建設初期。	人民幣 72,000,000元 (人民幣柒仟 貳佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定建造倉庫。		第二類應佔 90%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年3月24日到期，作倉儲用途。		人民幣 64,800,000元 (人民幣陸仟 肆佰捌拾 萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於福州市連江縣丹陽鎮桂林村的該物業的土地使用權屬於福建平福科技發展有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
閩(2019)連江縣不動產權第0009746號	168,781.00	倉庫	2069年3月24日
總計	168,781.00		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，福建平福科技發展有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
連村地字第350122201900016號	福州連江縣丹陽鎮桂林村	168,781.00
總計		168,781.00

- 3) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

- 4) 根據公司營業執照第91350122MA2YQ1AL1U號，位於福建省福州市連江縣丹鳳路僑聯大廈二樓203室的福建平福科技發展有限公司自2017年11月16日起營業，業務範圍包括從事計算機網絡科技領域內技術開發、技術服務；電子商務信息諮詢服務；房地產開發及銷售；房地產中介服務、物業管理、自有房租賃；汽車及汽車零配件、日用百貨、電子產品銷售；承辦、設計、製作、發佈、代理國內各類廣告；會議及展覽服務；倉儲服務(除危險化學品)；普通貨物道路運輸；機械設備(不含軌道交通運輸設備)的租賃；新能源技術研發；自營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

- 6) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣175,000元至人民幣260,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣212,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

- 7) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣17,100,000元，已計入估值。

附錄六

物業估值

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國福建省福州市連江縣丹陽鎮桂林村。
- 交通：該物業可經G104國道前往。G15沈海高速位於該物業以東，提供前往福州市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質：該物業位於福州市北面的丹陽鎮，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 福建平福科技發展有限公司已取得該物業建築工程的建設用地規劃許可證。
- 根據上述房地產權證，福建平福科技發展有限公司有權使用相關土地。福建平福科技發展有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	無
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要24 — 蘇州易商全盛倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
24	中國江蘇省蘇州市黎里鎮聯秋路以東及大同路以北	<p>該物業(蘇州易商全盛倉儲服務有限公司)位於江蘇省蘇州市黎里鎮聯秋路以東及大同路以北，地盤面積為39,839.57平方米。</p> <p>據貴公司表示，該物業為量身定制的物流項目，包括兩個單層倉庫，計劃建築面積約29,287.38平方米。</p> <p>根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年6月11日到期，作工業用途。</p>	<p>根據提供的資料，該物業在建中。</p> <p>根據提供的資料，該物業於估值日預租為一項租約。假設該項目的初始投資為人民幣153,000,000元，該租約將產生初始月租收入約人民幣1,170,930元，不包括物業管理費。該物業的整體佔用率約為100.0%。</p>	<p>人民幣 67,000,000元 (人民幣陸仟柒佰萬元)</p> <p>第二類應佔 55%權益：</p> <p>人民幣 36,900,000元 (人民幣叁仟陸佰玖拾萬元)</p>

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於江蘇省蘇州市黎里鎮聯秋路以東及大同路以北的該物業的土地使用權屬於蘇州易商全盛倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
蘇(2019)蘇州市吳江區不動產權第9029915號.....	39,839.57	工業	2069年6月11日
總計.....	39,839.57		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，蘇州易商全盛倉儲服務有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	位置	地盤面積 (平方米)
地字第320584201904007號.....	新倉庫連配套一期	汾湖聯秋路以東及大同路以北	39,839.57
總計.....			39,839.57

- 3) 根據建設工程規劃許可證，蘇州易商全盛倉儲服務有限公司對該物業的建設工程規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第320584201904019號.....	新倉庫連配套一期	汾湖聯秋路以東及大同路以北	29,287.38
總計.....			29,287.38

- 4) 根據建築工程施工許可證，蘇州易商全盛倉儲服務有限公司已獲批准開始該物業的建築工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
320509201907020101.....	新倉庫連配套一期	聯秋路以東及大同路以北	29,287.38
總計.....			29,287.38

附錄六

物業估值

- 5) 根據公司營業執照第91320509MA1W43HJ18號，位於蘇州市吳江區黎里鎮汾湖大道以東的蘇州易商全盛倉儲服務有限公司於2018年2月11日至2068年2月10日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(除危險品、不含運輸)，工業及倉儲設施的建設及經營，物業管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 6) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 估值過程中，吾等參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.05元至人民幣1.15元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日約為每日每平方米人民幣1.20元。
- 9) 計算該物業總發展價值時，吾等採納貼現現金流量法及收入資本化法。貼現現金流量分析方面，吾等計及該物業的位置、收入及租戶構成等決定性因素及物業投資者的回報率要求，得出8.75%的貼現率。計算十年後的現金流量現值時採用期末資本化率6.0%。收入資本化法方面，吾等估值時採用的資本化率為6.60%。資本化率適用於所得租金收入，直至該物業土地使用權到期為止。
- 10) 該物業於估值日的總發展價值估計為人民幣198,000,000元。根據 貴公司提供的資料，估值日的未付建築總成本約為人民幣43,000,000元，已計入估值。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：
- | | | |
|--------|---|---|
| 位置 | : | 中國江蘇省蘇州市黎里鎮聯秋路以東及大同路以北 |
| 交通 | : | 該物業可經聯秋路前往。G50高速(上海—重慶)位於該物業以北，提供前往上海市及其他鄰近城市的便捷交通途徑。 |
| 周邊區域性質 | : | 該物業位於汾湖經濟開發區，交通網絡便利，周邊遍佈物流及工業物業。 |
- 12) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 13) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 蘇州易商全盛倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程的建築工程施工許可證；
 - 根據上述房地產權證，蘇州易商全盛倉儲服務有限公司有權使用相關土地。蘇州易商全盛倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 14) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：
- | | |
|-------------|---------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權證 | 不適用 |
| 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 |
| 房屋所有權證 | 不適用 |
| 房地產權證 | 有(僅限土地) |
| 營業執照 | 有 |

附錄六

物業估值

估值概要25 — 清遠市安清信息科技發展有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
25	中國廣東省清遠市清城區源潭鎮秀溪村	該物業(清遠市安清信息科技發展有限公司)位於廣東省清遠市清城區源潭鎮秀溪村，地盤面積175,993.02平方米。	根據提供的資料，該物業處於建設初期。	人民幣 133,000,000元 (人民幣壹億 叁仟叁佰 萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定建造倉庫。		第二類應佔 95%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2068年11月18日到期，作工業用途。		人民幣 126,400,000元 (人民幣壹億 貳仟陸佰 肆拾萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於清遠市清城區源潭鎮秀溪村的該物業的土地使用權屬於清遠市安清信息科技發展有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
粵(2019)清遠市不動產權第0010980號	175,993.02	倉庫	2068年11月18日
總計	175,993.02		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，清遠市安清信息科技發展有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
地字第用地許可B20190003號	清遠市清城區源潭鎮秀溪村	175,993.02
總計		175,993.02

- 3) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

- 4) 根據公司營業執照第91441800MA51HX9G8T號，位於清遠市清城區靜福路25號金茂翰林院6號樓3樓16室的清遠市安清信息科技發展有限公司自2018年4月11日起營業，業務範圍包括信息、汽車配件、電子科技領域內技術開發，技術諮詢，技術服務；企業管理諮詢；房地產經紀；物業管理；房屋租賃，有形動產經營租賃；從事貨物及技術的進出口業務；設計、製作、發佈各類廣告；會展服務；自由設備租賃；汽車銷售；汽車配件加工；汽車零配件及用品銷售，軟件科技領域技術開發(不含增值電信)、技術轉讓、技術諮詢、技術服務；供應鏈管理；第三方物流管理，物流方案設計，貨運信息中介，貨運代理，倉儲服務(除危險化學品)，冷凍信息服務；預包裝食品(憑許可證經營)、食用農產品(不含生豬產品、糧食)銷售；物流基地及其配套設施投資、建設、開發；商務信息諮詢。(以上項目不涉及外商投資准入特別管理措施。)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

- 6) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣350,000元至人民幣370,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣380,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

- 7) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣31,900,000元，已計入估值。

附錄六

物業估值

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮秀溪村。
- 交通：該物業鄰近站東路。G355國道及G0423高速(樂廣高速)位於該物業以南及以東，提供前往清遠市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質：該物業位於清遠市東面的清城區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 清遠市安清信息科技發展有限公司已取得該物業建築工程的建設用地規劃許可證；
- 根據上述房地產權證，清遠市安清信息科技發展有限公司有權使用相關土地。清遠市安清信息科技發展有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

第三類 — 貴集團持有的中國日後發展物業權益

估值概要26 — 天津凡濱倉儲服務有限公司二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
26	中國天津市 武清區 大王古莊鎮 復元道78號	該物業(天津凡濱倉儲服務有限公司二期)為建於近長方形地塊的物流項目，整體開發的總地盤面積172,546.40平方米。截至視察日，該物業是一塊空地。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2064年2月11日到期，作倉儲用途。	截至視察日，該物業仍是一塊空地。	人民幣 4,000,000元 (人民幣 肆佰萬元) 第三類應佔 100%權益： 人民幣 4,000,000元 (人民幣 肆佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於武清區大王古莊鎮復元道78號的天津凡濱倉儲服務有限公司的國有土地使用權屬於天津凡濱倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
津(2016)武清區不動產權第038297號	172,546.40	倉庫	2064年2月11日
總計	172,546.40		

- 2) 根據所提供的日期為2019年5月24日的不動產登記證，該物業已抵押予上海農村商業銀行股份有限公司濱江支行及星展銀行(中國)有限公司上海分行。
- 3) 根據公司營業執照第91120222075910869L號，位於天津市武清區大王古莊鎮復元道78號的天津凡濱倉儲服務有限公司於2013年8月22日至2043年8月21日營業，業務範圍包括倉儲服務(易燃、易爆、易制毒、危險化學品除外)、企業管理服務、商務信息諮詢服務、物業服務；倉儲貨架、紙質包裝品(印刷除外)生產；自有倉庫及倉儲設施租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣340,000元至人民幣450,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣400,000元。

*1畝 = 666.67平方米

- 6) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國天津市武清區大王古莊鎮復元道78號。
交通	:	該物業可經復元道及一條無名道路前往。前者是雙向雙車道，後者是雙車道。
周邊區域性質	:	周邊區域遍佈工廠、倉庫物業、住宅及公共設施。

- 7) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；

附錄六

物業估值

- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 8) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 根據上述房地產權證，天津凡濱倉儲服務有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，天津凡濱倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 9) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要27 — 武漢明隆倉儲有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
27	中國湖北省武漢市蔡甸區馬家渡與永利村交界處	該物業(武漢明隆倉儲有限公司)位於武漢市蔡甸區馬家渡與永利村交界處，地盤面積約為102,282.00平方米。	截至視察日，該物業仍是一塊空地。	人民幣 66,000,000元 (人民幣陸仟陸佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業將主要建成高標準倉庫，擬定建築規模約為61,534.20平方米。截至視察日，該物業是一塊空地。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的國有土地使用權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2064年3月1日到期，作倉儲用途。		人民幣 66,000,000元 (人民幣陸仟陸佰萬元)

附註：

- 1) 根據國有土地使用權證，位於蔡甸區蔡甸街道永利村馬家渡的該物業的土地使用權屬於武漢明隆倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
蔡國用(2014)第2294號.....	102,282.00	倉庫	2064年3月1日
總計.....	102,282.00		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，武漢明隆倉儲有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
地字第武規(蔡)地(2014)026號..	蔡甸區蔡甸街道永利村馬家渡	124,257.00
總計.....		124,257.00

- 3) 根據建設工程規劃許可證，武漢明隆倉儲有限公司對該物業的建設工程規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建設規模 (平方米)
建字第武規(蔡)建(2015)002號.....	蔡甸區國際物流園 物流倉庫及配送中心	蔡甸區蔡甸街道 永利村馬家渡	61,534.20
總計.....			61,534.20

- 4) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 5) 根據公司營業執照第91420100063045353D號，位於武漢市蔡甸區蔡甸街漢陽大街的武漢明隆倉儲有限公司於2013年4月18日至2043年4月17日營業，業務範圍包括倉儲設施的建設、經營(不含運輸)，提供相關的配套服務及諮詢。(國家有專項規定的經審批後憑有限許可證經營)
- 6) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 7) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣400,000元至人民幣410,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例

附錄六

物業估值

如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣430,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國湖北省武漢市蔡甸區馬家渡與永利村交界處。
- 交通：該物業可經104省道、漢蔡高速及京港澳高速前往。104省道是連接蔡甸區與武漢市城區的雙向四車道主幹道。漢蔡高速始於蔡甸區米糧山立交，止於漢宜高速。漢蔡高速連通該物業與武漢市城區武漢三環路及四環路，使城市環路與高速之間的交通更加便捷。京港澳高速連接北京與華南主要城市，包括廣州和珠海。北京、廣州及中國其他地區可經由京港澳高速便捷前往該物業。
- 周邊區域性質：該物業位於武漢市蔡甸區核心地區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及開發中的物流物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 武漢明隆倉儲有限公司已取得該物業建築工程的建設用地規劃許可證與建設工程規劃許可證；
- 根據上述國有土地使用權證，武漢明隆倉儲有限公司有權使用相關土地。武漢明隆倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	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	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	不適用
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要28 — 廊坊市易智衡嘉科技有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
28	中國河北省廊坊市高新技術產業開發區青楊樹道以南及春和路以東	該物業(廊坊市易智衡嘉科技有限公司)位於河北省廊坊市高新技術產業開發區青楊樹道以南及春和路以東，地盤面積為66,638.01平方米。	根據提供的資料，該物業仍是一塊空地。	人民幣 87,000,000元 (人民幣捌仟柒佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定用於建造倉庫。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年3月28日到期，作工業用途。		人民幣 87,000,000元 (人民幣捌仟柒佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廊坊市高新技術產業開發區青楊樹道以南及春和路以東的該物業的土地使用權屬於廊坊市易智衡嘉科技有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
冀(2019)廊坊市不動產權第0025324號	66,638.01	工業	2069年3月28日
總計	66,638.01		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，廊坊市易智衡嘉科技有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (平方米)
建字第131002201900103號	廊坊市高新技術產業開發區青楊樹道以南及春和路以東	66,638.01
總計		66,638.01

- 3) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 4) 根據公司營業執照第91131002MA0D6M386N號，位於廊坊市安次區廊坊高新技術產業開發區280-4室的廊坊市易智衡嘉科技有限公司於2019年2月2日至2049年2月1日營業，業務範圍包括資訊科技、電腦技術、智慧科技領域內技術研發、技術轉讓、技術諮詢、技術服務；智慧型機器研發、生產、銷售及租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 5) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 6) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣1,150,000元至人民幣1,350,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣863,000元。
- * 1畝 = 666.67平方米
- 7) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣490,000元，已計入估值。

附錄六

物業估值

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國河北省廊坊市高新技術產業開發區青楊樹道以南及春和路以東。
- 交通：該物業鄰近春和路。S272高速(廊坊—滄州)及G3高速(北京—台北)位於該物業以北及西，提供前往廊坊市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質：該物業位於廊坊市南面的安次區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 根據上述房地產權證，廊坊市易智衡嘉科技有限公司有權使用相關土地。廊坊市易智衡嘉科技有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要29 — 上海易司倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
29	中國河北省廊坊市新興產業示範區龍湖大道以南及通義路以西	該物業(上海易司倉儲服務有限公司)位於河北省廊坊市新興產業示範區龍湖大道以南及通義路以西，地盤面積為53,334.00平方米。	根據提供的資料，該物業仍是一塊空地。	人民幣 68,000,000元 (人民幣陸仟捌佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定用於建造倉庫。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2063年12月23日到期，作工業用途。		人民幣 68,000,000元 (人民幣陸仟捌佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廊坊市新興產業示範區龍湖大道以南及通義路以西的該物業的土地使用權屬於上海易司倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
冀(2019)廊坊市不動產權第0029689號	53,334.00	工業	2063年12月23日
總計	53,334.00		

- 2) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第91310117MA1J2AFT7T號，位於上海市松江區石湖蕩鎮塔匯路609號的上海易司倉儲服務有限公司於2017年7月20日至2067年7月19日營業，業務範圍包括倉儲服務(除危險品、食品)、自有房屋租賃、物業管理、商務信息諮詢。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣1,150,000元至人民幣1,350,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣848,000元。
- * 1畝 = 666.67平方米
- 6) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國河北省廊坊市新興產業示範區龍湖大道以南及通義路以西。
交通	:	該物業鄰近通義路。S272高速(廊坊—滄州)及G3高速(北京—台北)位於該物業以北及西，提供前往廊坊市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
周邊區域性質	:	該物業位於廊坊市南面的安次區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

- 7) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；

附錄六

物業估值

- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 8) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 根據上述房地產權證，上海易司倉儲服務有限公司有權使用相關土地。上海易司倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 9) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要30 — 平湖易興倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
30	中國浙江省平湖市獨山港區濱港路以東及梅河路以北	該物業(平湖易興倉儲服務有限公司)位於浙江省平湖市獨山港區濱港路以東及梅河路以北，地盤面積為100,000.00平方米。	截至視察日，該物業仍是一塊空地。	人民幣 111,000,000元 (人民幣壹億壹仟壹佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定用於建造倉庫。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年5月16日到期，作倉庫用途。		人民幣 111,000,000元 (人民幣壹億壹仟壹佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於平湖市獨山港區濱港路以東及梅河路以北的該物業的土地使用權屬於平湖易興倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
浙(2019)平湖市不動產權第0022372號	100,000.00	倉庫	2069年5月16日
總計	100,000.00		

- 2) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第91330482MA2BCNTW59號，位於浙江省嘉興市平湖市獨山港鎮乍全公路北側平湖市獨山港經濟開發區管理委員會三號樓391室的平湖易興倉儲服務有限公司於2019年1月2日至2069年1月1日營業，業務範圍包括從事倉儲服務(除危險品、不含運輸)、工業及倉儲設施的建設及經營、物業管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣700,000元至人民幣500,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣738,000元。
* 1畝 = 666.67平方米
- 6) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於中國浙江省平湖市獨山港區濱港路以東及梅河路以北。
- 交通 : 該物業鄰近春和路。S101高速(平湖—杭州)及G15高速(瀋陽—海口)位於該物業以北，提供前往嘉興市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質 : 該物業位於平湖市東面的獨山港，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。
- 7) 吾等基於下列假設進行估值：
- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
 - 地盤未受污染且地面狀況良好；

附錄六

物業估值

- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 8) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 根據上述房地產權證，平湖易興倉儲服務有限公司有權使用相關土地。平湖易興倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 9) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要31 — 海寧海易智能裝備有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
31	中國浙江省海寧市海寧經濟開發區海寧大道以東及安正時尚以北	該物業(海寧海易智能裝備有限公司)位於浙江省海寧市海寧經濟開發區海寧大道以東及安正時尚以北，地盤面積為85,371.00平方米。	截至視察日，該物業仍是一塊空地。	人民幣 33,000,000元 (人民幣叁仟叁佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定用於工業建設。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年9月9日到期，作工業用途。		人民幣 33,000,000元 (人民幣叁仟叁佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於海寧市海寧經濟開發區海寧大道以東及安正時尚以北的該物業的土地使用權屬於海寧海易智能裝備有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
浙(2019)海寧市不動產權第0059046號	85,371.00	工業	2069年9月9日
總計	85,371.00		

- 2) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第91330481MA2CUU2XXQ號，位於浙江省海寧市海寧經濟開發區隆興路118號311室的海寧海易智能裝備有限公司於2019年5月10日至2069年5月9日營業，業務範圍包括工業及倉儲自動化設備的研發、設計、生產、銷售、安裝、維修、售後服務、技術服務及技術轉讓；工業機器人、汽車零部件及配件的製造；機械零部件加工；倉儲服務(不含危險化學品和易制毒化學品倉儲；不含物流配送)；倉儲設施的租賃、管理；自有房屋租賃；物業管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣220,000元至人民幣250,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣255,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

- 6) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國浙江省海寧市海寧經濟開發區海寧大道以東及安正時尚以北。
交通	:	該物業鄰近海寧大道。海寧大道及G60高速(上海—昆明)位於該物業以東，提供前往海寧市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
周邊區域性質	:	該物業位於海寧市北面的海寧經濟開發區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

附錄六

物業估值

7) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

8) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要32 — 武漢易仲倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
32	中國湖北省武漢市蔡甸區大集街花園灣二街與竹林四路交匯處以西	該物業(武漢易仲倉儲服務有限公司)位於武漢市蔡甸區大集街花園灣二街與竹林四路交匯處以西。地盤面積約61,911.00平方米。	於視察日，該物業仍為空地。	人民幣 22,000,000元 (人民幣貳仟 貳佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定建造倉庫。		第三類應佔 100%權益：
		根據武漢市自然資源和規劃局的紀錄，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，作工業用途。		人民幣 22,000,000元 (人民幣貳仟 貳佰萬元)

附註：

- 吾等未獲提供該物業的任何業權文件(公司營業執照除外)。估值時，吾等假設武漢易仲倉儲服務有限公司已獲得國有土地使用權作倉庫用途，且已繳足及結清地價或其他相關費用。
- 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 根據公司營業執照第91420114MA4K3Q4J00號，位於武漢市蔡甸區麥山街土山村龍王村正東和泰置業管理有限公司工業項目9號廠房的武漢易仲倉儲服務有限公司於2019年4月22日至2069年4月21日營業，業務範圍包括倉儲服務(除危險品、不含運輸)、工業及倉儲設施的建設及租賃、物業管理、商務信息諮詢。(上述經營範圍不涉及外商投資准入特別管理措施範圍)(依法須經審批的項目，經相關部門審批後方可開展經營活動)
- 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣230,000元至人民幣231,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣233,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

- 根據 貴公司提供的資料，該物業截至估值日產生的總建築成本約為人民幣364,000元，已計入估值。

- 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	:	中國湖北省武漢市蔡甸區大集街花園灣二街與竹林四路交匯處以西。
交通	:	該物業緊鄰花園灣二街及竹林路。G50高速(上海—重慶)及武漢繞城高速分別位於該物業南面及東面，提供前往武漢市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
周邊區域性質	:	該物業位於武漢市西南部蔡甸區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

- 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；

附錄六

物業估值

- 地盤未受污染且地面狀況良好；
 - 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 9) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：
- 根據上述房地產權證，武漢易仲倉儲服務有限公司有權使用相關土地。武漢易仲倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 10) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	無
營業執照	有

附錄六

物業估值

估值概要33 — 揭陽易安倉儲服務有限公司

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
33	中國廣東省揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側	該物業(揭陽易安倉儲服務有限公司)位於揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側。總地盤面積為88,999.30平方米。	根據所提供的資料，該物業仍為空地。	人民幣 69,000,000元 (人民幣陸仟玖佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業被指定建造倉庫。		第三類應佔 100%權益：
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2069年6月26日到期，作工業用途。		人民幣 69,000,000元 (人民幣陸仟玖佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側的物業土地使用權屬於揭陽易安倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
粵(2019)揭東區不動產權第0004029號	88,999.30	倉庫	2069年6月26日
總計	88,999.30		

- 2) 根據建設用地規劃許可證，揭陽易安倉儲服務有限公司對該物業的建設用地規劃已獲批准。詳情如下：

證書號碼	位置	地盤面積 (畝)
地字第445203201905010號	揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側	133.499
總計		133.499

- 3) 根據建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已批授予揭陽易安倉儲服務有限公司。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第445203201908020號	ESR易商集團粵東物流總部基地	揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側	69,640.14
總計			69,640.14

- 4) 吾等未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料，因此無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

- 5) 根據公司營業執照第91445200MA52E3J70X號，位於揭陽市揭東人民廣場以東「中興紫麟城」北區11號三樓301室的揭陽易安倉儲服務有限公司於2018年10月24日至2068年10月24日營業，業務範圍包括倉儲服務(不含化學危險品、不含道路運輸)；倉儲設施的建設、經營、管理、租賃及配套服務；物業管理；物流信息技術諮詢服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- 6) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

- 7) 評估該物業市價時，吾等參考周邊類似物業的售價。緊鄰該物業的相若物業具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每畝*人民幣440,000元至人民幣520,000元。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例

附錄六

物業估值

如交通、規模、容積率、區域劃分、環境、公共設施等，以釐定該物業的單價。該物業採用的單價為約每畝人民幣478,000元。

* 1畝 = 666.67平方米

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國廣東省揭陽市揭東開發區新型工業園寶山路與雲寶大道交叉口東南側。
- 交通：該物業緊鄰雲寶大道。G78高速(汕頭—昆明，汕昆高速)位於該物業南面，提供前往揭陽市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。
- 周邊區域性質：該物業位於揭陽市東北部揭東區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

10) 吾等獲提供環球律師事務所就該物業編製的中國法律意見，其中包括下列資料：

- 揭陽易安倉儲服務有限公司已取得該物業建築工程的建設用地規劃許可證與建設工程規劃許可證；
- 根據上述房地產權證，揭陽易安倉儲服務有限公司有權使用相關土地。揭陽易安倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

11) 根據 貴公司提供的資料，業權現狀和主要批文及執照的頒授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	不適用
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	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

附錄六

物業估值

以下為獨立物業估值師Cushman & Wakefield K.K.就本集團若干物業權益於2019年9月30日之價值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



日本東京
千代田區永田町2-11-1
山王公園塔13樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照ESR Cayman Limited（「貴公司」）對吾等之指示，對 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益的日本物業（於附奉之估值報告詳細描述）進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等所認為該等物業於2019年9月30日之價值。

估值基準

吾等對每一項物業的估值指市值，根據日本國土交通省發佈的房地產評估標準（日本）及《國際估值準則》（「《國際估值準則》」），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等確認該等估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之《主板上市規則》第五章及《證券上市規則》第12項應用指引所載規定進行。

吾等對每一項物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對每一項物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如特殊融資、售後回租安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或僅特定擁有人或買家可得任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團所提供有關物業業權及 貴公司所持日本物業權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對該等物業進行估值時，吾等

附錄六

物業估值

已假設 貴集團擁有該等物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付地價均已悉數清付。

對於日本的該等物業，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批准及牌照的批授情況載於相應估值報告的附註。吾等假設已取得各有關政府機構所發出有關發展的所有同意、批准及牌照，且並無附帶任何繁重條件或延誤。吾等亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定進行，並已獲得有關機構批准。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

第1及2項物業包括租戶佔用的樓宇及其地盤。然而，當前樓宇的地塊使用效率明顯低於允許的容積率，且該樓宇與地盤及周邊環境不匹配。因此，吾等認為最佳用途為在土地租約屆滿後拆除該樓宇，開發配送設施。根據該結論，吾等運用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)首先估算拆除樓宇後空置地塊價值。然後，考慮到拆除樓宇所需的時間及收支，吾等利用貼現現金流量法得出估值。

第3及4項物業包括業主佔用的樓宇及其地盤。然而，現有樓宇並無使用，正在清拆。因此，吾等認為最佳用途為拆除該樓宇後開發物流設施。根據該結論，吾等運用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)首先估算拆除樓宇後的空置地塊價值。然後，考慮到拆除樓宇所需的開支(包括運走受污染的土壤)，吾等利用貼現現金流量法得出估值。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就圖則批准、法定通知、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面圖則、停車位數目、 貴集團應佔權益及所有其他有關事宜給予吾等之意見。

估值報告所包括的尺寸、量度及面積均以 貴公司向吾等提供的文件或其他資料副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供重要估值資料的真實及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

附錄六

物業估值

業權調查

吾等已獲提供有關日本物業的文件摘要。然而，吾等並無檢查文件正本，確定交予吾等的印本當中是否未有載列任何已作出的修訂。吾等亦未能確定物業的業權，因此吾等依賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴公司日本物業權益提供的意見。

實地勘察

吾等(助理估值師川島忠夫先生(有11年經驗的持牌房地產估值師)、高級估值師Noriko Hattori女士(有13年經驗的持牌房地產估值師)及助理董事Naomi Rice女士(有20年經驗的持牌房地產估值師))分別於2019年10月8日及2019年10月7日勘察第1及2項物業和第3及4項物業的外部，並在可能情況下勘察物業內部。吾等並無進行結構測量，但在勘察過程中，吾等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、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。

除另有指明外，吾等並未能實地測量核實該等物業的地盤及樓面面積，假設交予吾等的文件所載面積正確無誤。

貨幣

除另有指明外，吾等的估值中所列款額均為日本官方貨幣日圓(「日圓」)。

其他披露

吾等謹此確認Cushman & Wakefield K.K.及進行估值的估值師並無任何金錢利益或對該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，亦無可能合理被視為會影響吾等提供公允意見的能力的其他利益。吾等確認吾等為《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

ESR Cayman Limited

代表
Cushman & Wakefield K.K.

篠原克明
LREA (日本)、MRICS
董事
日本估價及諮詢主管

Naomi Rice
LREA (日本)、MRICS、MAI
助理董事
日本估價及諮詢服務

謹啟

[編纂]

附錄六

物業估值

附註：篠原克明先生為註冊專業測量師，在日本物業估值領域擁有逾15年經驗。篠原先生擁有充足的現有國內市場知識以及勝任估值工作所需的技能及理解。

Naomi Rice女士為註冊專業測量師，在日本物業估值領域擁有逾20年經驗。Rice女士擁有充足的現有國內市場知識以及勝任估值工作所需的技能及理解。

附錄六

物業估值

估值概要

貴集團持有的日本投資物業

物業	於2019年9月30日	貴集團應佔權益 (%)	貴集團
	現況下的市值 (日圓)		於2019年9月30日 現況下應佔的市值 (日圓)
1. 東扇島DC Site A 神奈川縣川崎市川崎區東扇島21	25,800,000,000	70	18,060,000,000
2. 東扇島DC Site B 神奈川縣川崎市川崎區東扇島 23-1外	19,700,000,000	70	13,790,000,000
3. 橫濱DC Site2-A 神奈川縣橫濱市金沢區 幸浦一丁目8番5	17,100,000,000	100	17,100,000,000
4. 橫濱DC Site2-B 神奈川縣橫濱市金沢區 幸浦一丁目8番4	17,900,000,000	100	17,900,000,000
總計：	80,500,000,000		66,850,000,000

附錄六

物業估值

估值報告

貴集團持有的日本投資物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值												
1.	東扇島DC Site A	該物業為有39年歷史的辦公樓，地盤面積77,723.49平方米。	截至估值日期，該物業由擁有該地塊及樓宇的三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)根據固定年期土地租賃協議及固定年期樓宇租賃協議出租予一名獨立第三方。	25,800,000,000 日圓												
	〒210-0869 神奈川縣川崎市川崎區東扇島21	該物業由4棟樓宇組成，總建築面積為592.65平方米。該物業於1980年建成。 該物業詳情披露如下：		(貴集團 應佔70% 權益： 18,060,000,000 日圓)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室.....</td> <td>436.09</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>10.48</td> </tr> <tr> <td>丙烷儲存室.....</td> <td>10.62</td> </tr> <tr> <td>車間.....</td> <td>135.46</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>592.65</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室.....	436.09	警衛室.....	10.48	丙烷儲存室.....	10.62	車間.....	135.46	總計.....	592.65		
用途	建築面積 (平方米)															
辦公室.....	436.09															
警衛室.....	10.48															
丙烷儲存室.....	10.62															
車間.....	135.46															
總計.....	592.65															
		該物業位於大都市海灣區配送區域，大型物流物業高度密集。														
		貴集團有該物業的信託受益人權益。該地塊及樓宇由三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)擁有。														

附註：

- (1) 根據法律事務局於2019年9月25日頒發的東扇島房地產權證第21號，該物業(總地盤面積77,723.49平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。RW東扇島特定目的會社擁有該物業的信託受益人權益。土地租賃與房屋租賃法案第24條所述的土地租賃權亦有登記。
- (2) 根據法律事務局於2019年9月25日頒發的東扇島房地產權證第21及21-2號，該物業(總建築面積592.65平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。RW東扇島特定目的會社擁有該物業的信託受益人權益。
- (3) 該物業根據固定年期土地租賃協議及固定年期樓宇租賃協議出租予一名獨立第三方，租期至2022年6月25日屆滿。合同月租為56,400,299日圓。
- (4) 該物業位於商業區域，指定容積率(「容積率」)400%，樓宇覆蓋率為80%。
- (5) 主要估值假設如下：
 - (i) 假設當前租期屆滿後重新開發；
 - (ii) 租期屆滿後空置地塊價值採用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)估算。以下為貼現現金流量法的假設概要。
 - 假設樓宇為八層物流設施，根據 貴集團提供的開發方案，計算容積率的建築面積為310,670平方米，可出租淨面積為302,622平方米。
 - 倉庫及辦公室的租金為每月每坪¹3,800日圓及7,500日圓。

¹ 1坪約為3.30579平方米

附錄六

物業估值

- 所採用的貼現率為3.9%。
- 所採用的期末資本化率為4.2%；
- (iii) 吾等根據下列假設採用貼現現金流量法估計目標物業的價值。
 - 當前租期的收入及開支根據當前合同預計。
 - 自估值日期起33個月內，當前樓宇會拆除，目標物業將為空置地塊。
 - 所採用的貼現率為3.9%。
- (6) 該物業房地產權證的實益權益合法、有效及可執行。
- (7) 貴集團於2016年6月30日收購該物業的信託受益人權益。收購詳情未於本估值報告中披露。

附錄六

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
2.	東扇島DC Site B	該物業為建於多幅相鄰地塊有36年及29年歷史的倉庫，總地盤面積66,115.69平方米。	截至估值日期，該物業由擁有該地塊及樓宇的三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)	19,700,000,000 日圓
	〒210-0869 神奈川県川崎市川崎區東扇島 23-1、23-2、23-5、23-8	該物業由6棟樓宇組成，總建築面積為41,558.85平方米。該物業於1983年及1990年建成。	根據固定年期土地租賃協議及固定年期樓宇租賃協議出租予一名獨立第三方。	(貴集團 應佔70% 權益： 13,790,000,000 日圓)

該物業詳情披露如下：

用途	建築面積 (平方米)
倉庫及警衛室	89.39
車間	696.72
機房	16.41
浴室	6.62
倉庫	29,924.51
倉庫及辦公室	10,825.20
總計	41,558.85

該物業位於大都市海灣區配送區域，大型物流物業高度集中。

貴集團有該物業的信託受益人權益。該地塊及樓宇由三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)擁有。

附註：

- (1) 根據法律事務局於2019年9月9日頒發的東扇島房地產權證第23-1、23-2、23-5及23-8號，該物業(總地盤面積66,115.69平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。RW東扇島特定目的會社擁有該物業的信託受益人權益。土地租賃與房屋租賃法案第24條所述的土地租賃權亦有登記。
- (2) 根據法律事務局於2019年9月25日頒發的東扇島房地產權證第23-1、23-1-2、23-1-3及23-2號，該物業(總建築面積41,558.85平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。RW東扇島特定目的會社擁有該物業的信託受益人權益。
- (3) 該物業根據固定年期土地租賃協議及固定年期樓宇租賃協議出租予一名獨立第三方，租期至2022年6月25日屆滿。合同月租為67,360,362日圓。
- (4) 該物業位於商業區域，指定容積率400%，樓宇覆蓋率為80%。
- (5) 主要估值假設如下：
 - (i) 假設當前租期屆滿後重新開發；
 - (ii) 租期屆滿後空置地塊價值採用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)估算。以下為貼現現金流量法的假設概要。
 - 假設樓宇為八層物流設施，根據 貴集團提供的開發方案，計算容積率的建築面積為264,453平方米，可出租淨面積為258,993平方米。
 - 倉庫及辦公室的租金為每月每坪3,800日圓及7,500日圓。
 - 所採用的貼現率為3.9%。
 - 所採用的期末資本化率為4.2%；

附錄六

物業估值

- (iii) 吾等根據下列假設採用貼現現金流量法估計目標物業的價值。
 - 當前租期的收入及開支根據當前合同預計。
 - 自估值日期起33個月內，當前樓宇會拆除，目標物業將為空置地塊。
 - 所採用的貼現率為4.5%。
- (6) 該物業房地產權證的實益權益合法、有效及可執行。
- (7) 貴集團於2016年6月30日收購該物業的信託受益人權益。收購詳情未於本估值報告中披露。

附錄六

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
3.	橫濱DC Site 2-A 〒236-0003 神奈川縣 橫濱市金沢區 幸浦一丁目 8番5	該目標地盤面積74,722.26平方米。 現有樓宇正在拆除。 該物業位於大都市海灣區的工業 區域，區內有大型物流物業。 貴集團擁有該物業的信託受益 人權益。該地塊由三菱UFJ信託 銀行株式會社(受託人)擁有。根 據註冊文件，該等樓宇由三菱重 工業有限公司擁有，目前正在拆 除。	截至估值日期，該物 業為業主佔用的樓宇 及地盤，正在拆除。	17,100,000,000 日圓 (貴集團 應佔100% 權益： 17,100,000,000 日圓)

附註：

- (1) 根據法律事務局於2019年9月27日頒發的幸浦一丁目房地產權證第8-5號，該物業(總地盤面積74,722.26平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。ESR Sachiura 3 TMK擁有該物業的信託受益人權益。
- (2) 該物業位於工業區域，指定容積率200%，樓宇覆蓋率為60%。
- (3) 主要估值假設如下：
 - (i) 空置地塊價值採用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)估算。以下為貼現現金流量法的假設概要。
 - 假設樓宇為四層物流設施，根據 貴集團提供的開發方案，總建築面積為167,366平方米，可出租淨面積為146,452平方米。
 - 倉庫及辦公室的租金為每月每坪4,400日圓及6,500日圓。
 - 所採用的貼現率為4.0%。
 - 所採用的期末資本化率為4.3%；
 銷售比較法價值：12,300,000,000日圓
 貼現現金流量法價值：17,700,000,000日圓
 空置地塊價值主要基於貼現現金流量法價值(開發租賃物業)計算，亦有參考銷售比較法價值。
 空置地塊價值：17,700,000,000日圓
 - (ii) 對目標物業的估值估計是按空置地塊價值減去樓宇拆除成本(包括運走受污染土壤)及海堤維修成本計算。
 - 拆除成本：463,000,000日圓
 - 海堤維修成本：150,000,000日圓
- (4) 該物業房地產權證的實益權益合法、有效及可執行。
- (5) 貴集團於2019年3月29日收購該物業的信託受益人權益。收購詳情並無於本估值報告披露。

附錄六

物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值
4.	橫濱DC Site 2-B 〒236-0003 神奈川縣 橫濱市金沢區 幸浦一丁目 8番4	該目標地盤面積74,722.26平方米。 現有樓宇正在拆除。 該物業位於大都市海灣區的工業 區域，區內有大型物流物業。 貴集團擁有該物業的信託受益 人權益。該地塊由三菱UFJ信託 銀行株式會社(受託人)擁有。根 據註冊文件，該等樓宇由三菱重 工業有限公司擁有，目前正在拆 除。	截至估值日期，該物 業為業主佔用的樓宇 及地盤，正在拆除。	17,900,000,000 日圓 (貴集團 應佔100% 權益： 17,900,000,000 日圓)

附註：

- (1) 根據法律事務局於2019年9月27日頒發的幸浦一丁目房地產權證第8-4號，該物業(總地盤面積74,722.26平方米)所有權已歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。ESR Sachiura 3 TMK擁有該物業的信託受益人權益。
- (2) 該物業位於工業區域，指定容積率200%，樓宇覆蓋率為60%。
- (3) 主要估值假設如下：
 - (i) 空置地塊價值採用銷售比較法及貼現現金流量法(假設開發租賃物業)估算。以下為貼現現金流量法的假設概要。
 - 假設樓宇為四層物流設施，根據 貴集團提供的開發方案，計算容積率的建築面積為163,622平方米，可出租淨面積為147,320.5平方米。
 - 倉庫及辦公室的租金為每月每坪4,400日圓及6,500日圓。
 - 所採用的貼現率為4.0%。
 - 所採用的期末資本化率為4.3%；
 銷售比較法價值：11,700,000,000日圓
 貼現現金流量法價值：18,500,000,000日圓
 空置地塊價值主要基於貼現現金流量法價值(開發租賃物業)計算，亦有參考銷售比較法價值。
 空置地塊價值：18,500,000,000日圓
 - (ii) 對目標物業的估值估計是按空置地塊價值減去樓宇拆除成本(包括運走受污染土壤)及海堤維修成本計算。
 - 拆除成本：463,000,000日圓
 - 海堤維修成本：150,000,000日圓
- (4) 該物業房地產權證的實益權益合法、有效及可執行。
- (5) 貴集團於2019年3月29日收購該物業的信託受益人權益。收購詳情並無於本估值報告披露。

附錄六

物業估值

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團所持有的若干物業權益截至2019年9月30日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE

Suites 1204–06, 12/F, 3/F & 4/F

Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場三座

十二樓1204–06室，三樓及四樓

電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's License No : C-004065

敬啟者：

吾等茲遵照ESR Cayman Limited (「貴公司」)之指示，對ESR Cayman Limited及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於澳大利亞所持有的若干物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他相關資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益截至2019年9月30日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等乃根據由香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(2017年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》進行估值。

吾等的估值乃以市值為基準作出，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。



吾等亦已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第五章所載的一切規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售物業而無享有或承受影響物業權益價值的遞延條款合約、售後回租、合營或任何類似安排的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對組別I物業（由 貴集團持作投資）進行估值時，吾等採用收入資本化法及貼現現金流量法，該等方法被認為適用於物流／工業物業且已獲普遍認可。收入資本化法涉及將現時租賃產生的租金收入淨額撥充資本以及就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備。貼現現金流量法涉及透過使用反映一般投資者就此類投資所要求的回報率的合適貼現率將物業的未來現金流量淨值貼現至其現值。經參考目前及預期市場狀況，吾等已為物業編製十年現金流量預測。假設經參考市場之可比較銷售交易，空屋可於現況下出售，吾等亦已考慮直接比較法（倘適用），以參考查核收入資本化法及貼現現金流量法的估值結果。

資料來源

吾等依賴 貴集團所提供的資料，包括（但不限於）規劃批文、法定通告、地役權、地盤面積、樓面面積、租期及其他相關資料。吾等並無進行實地量度。估值證書所載尺寸、度量及面積僅為約數。在核實吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等重要估值資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕已就該等物業進行業權調查。然而，吾等並未檢查文件正本以核實所有權或確定交予吾等的副本未有出現任何租賃修訂。除另有指明外，吾等假設該等物業並無對物業市值構成不利影響的已知產權負擔或留置權。吾等於進行估值時已依賴 貴集團所提供的資料。



視察物業

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施，且無進行任何調查以判斷該等物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀、有毒物料或任何其他結構缺陷。

吾等並無進行實地量度，以核實物業面積的準確性。吾等假設所獲提供的文件及地盤規劃圖顯示的面積正確。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的合適程度。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求。

Michael Pisano及Ryan Korda等技術人員已於2019年10月1日至2019年10月9日期間視察物業。彼等均為澳大利亞持牌註冊執業估值師，於澳大利亞物業估值方面擁有逾十年經驗。

貨幣

除另有說明外，所有金額以澳大利亞法定貨幣澳元（「澳元」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

ESR Cayman Limited
董事會

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
執行董事

Daniel Mohr
AAPI FRICS RICS註冊估值師

謹啟

[編纂]

附註： Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。彼擁有逾15年澳大利亞、中國、香港及亞洲區估值經驗。

附錄六

物業估值



估值概要

編號	物業	於2019年9月30日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2019年9月30日 貴集團應佔市值
組別I — 貴集團於澳大利亞持作投資的物業				
1.	15 Talavera Road, Macquarie Park, New South Wales, Australia	96,000,000 澳元	92.2%	88,512,000 澳元
2.	Gateway Estate, 7-15 Gundah Road, Mount Kuring-Gai, New South Wales, Australia	63,100,000 澳元	92.2%	58,178,200 澳元
3.	18-20 Orion Road, Lane Cove West, New South Wales, Australia	51,725,000 澳元	92.2%	47,690,450 澳元
4.	Melbourne Markets Warehousing, 315 Cooper Street, Epping Victoria, Australia	116,000,000 澳元	92.2%	106,952,000 澳元
	<i>組別I小計：</i>	<i>326,825,000 澳元</i>		<i>301,332,650 澳元</i>
	<i>總計：</i>	<i>326,825,000 澳元</i>		<i>301,332,650 澳元</i>



組別I — 貴集團於澳大利亞持作投資的物業

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日的市值
1. 15 Talavera Road, Macquarie Park, New South Wales, Australia	<p>該物業是八層辦公室及倉庫建築，於1990年竣工，物業總佔地面積15,080.0平方米。</p> <p>該物業位於悉尼西北部郊區麥考瑞公園(即北悉尼中央商務區西北部約12千米處及悉尼中央商務區西北部15千米處)。更具體而言，其位於Talavera Road西部，距Lane Cove Road交匯處約200米。</p> <p>一樓設有入口大廳、大堂咖啡廳、停車場、高淨空倉庫及裝卸碼頭，二至四樓則是保安停車場和倉庫。五至八樓是帶中央中庭的商業辦公室。物業可租賃總面積為12,637.6平方米。</p> <p>物業共有512個停車位，包括501個收費車位，即330個保安停車位，46個雙車位，125個地面開放車位，餘下11個車位供訪客、承包商和殘疾人士使用。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業的辦公室、倉庫及零售部分已全部出租，訂有多份租約，每年總租金約4,086,204澳元，租約最後屆滿日為2027年6月30日。</p> <p>該物業的停車場設有501個停車位，訂有多份租約及許可證協議，每年總租金約1,263,603澳元，租約最後屆滿日為2027年6月30日。</p> <p>年度其他總收入包括指示牌、電訊及儲藏室租金，約90,378澳元。</p>	<p>96,000,000 澳元</p> <p>(貴集團應佔92.2%權益： 88,512,000 澳元)</p>

附註：

- 根據新南威爾士州土地註冊處服務處(New South Wales Land Registry Services)的紀錄，該物業被依法登記為Deposited Plan 1014894 Lot 1，註冊擁有人為MISTA Pty Limited。
- 根據Ryde Local Environmental Plan 2014，該物業位於「B7 Business Park」區域內。
- 該物業以Westpac Banking Corporation為受益人償還按揭貸款。
- 估值考慮的主要假設如下：

平均市場租金(每平方米).....	356澳元
資本化率.....	5.75%
期末資本化率.....	6.125%
貼現率.....	6.50%



吾等已參考該物業的近期租賃交易，以及與該物業具有可比較特徵的類似建築的租賃證明，辦公室租金介乎295澳元每平方米至430澳元每平方米，倉庫租金介乎140澳元每平方米至190澳元每平方米。所採納的辦公室市場租金365澳元每平方米至385澳元每平方米，倉庫租金185澳元每平方米至195澳元每平方米與相關可比較數據一致。

吾等已收集及分析相關銷售證明的回報率，收益率相當於約5.00%至6.30%，內部收益率約6.25%至7.10%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的資本化率、期末資本化率及貼現率屬合理，與當前市場投資標準相比反映該物業的性質、位置及租賃情況。

吾等亦已參考介乎5,210澳元每平方米至13,990澳元每平方米各類銷售證明單位價格。所採納的單位價格約7,600澳元每平方米與相關可比較數據一致。



估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日的市值
2. Gateway Estate, 7-15 Gundah Road, Mount Kuring-Gai, New South Wales, Australia	<p>Gateway Estate是多單元工業複式建築群，包括四棟建築及24個獨立單元，自2005年分期竣工，物業總佔地面積58,320.0平方米。</p> <p>該物業位於Mount Kuring-Gai Industrial Estate，距悉尼中央商務區北部約45千米，距北悉尼約35千米。更具體而言，其位於Gundah Road西北高地一帶，即最西北邊緣的死胡同。</p> <p>該物業為租戶及訪客提供現代辦公室及高淨空倉儲室、捲簾門禁及地面停車場。物業可租賃總面積為32,846.0平方米。</p> <p>兩棟較大建築位於北部，房屋編號1至24單元，而另外兩棟較小建築朝向南部，房屋編號A、B及C。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，合計31,472.0平方米的部份物業訂有多份租約，每年總租金約4,300,765澳元，租約最後屆滿日為2023年11月30日。</p> <p>剩餘部分為空置。</p>	<p>63,100,000 澳元</p> <p>(貴集團應佔 92.2%權益： 58,178,200 澳元)</p>

附註：

- 根據新南威爾士州土地註冊處服務處(New South Wales Land Registry Services)的紀錄，該物業被依法登記為Deposited Plan 1182846 Lot 1，註冊擁有人為MISTA Pty Limited。
- 根據Hornsby Local Environmental Plan 2013，該地塊大部分被劃分為「IN1 General Industrial」，而西北部則被劃分為「E3 Environmental Management」。
- 該物業以Westpac Banking Corporation為受益人償還按揭貸款。
- 估值考慮的主要假設如下：

平均市場租金(每平方米).....	133澳元
資本化率.....	6.375%
期末資本化率.....	6.875%
貼現率.....	7.00%

吾等已參考該物業的近期租賃交易，以及與該物業具有可比較特徵的類似建築的租賃證明，租金介乎123澳元每平方米至215澳元每平方米。所採納的市場租金130澳元每平方米至135澳元每平方米與相關可比較數據一致。



吾等已收集及分析相關銷售證明的回報率，收益率相當於約3.80%至7.85%，內部收益率約6.35%至8.20%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的資本化率、期末資本化率及貼現率屬合理，與當前市場投資標準相比反映該物業的性質、位置及租賃情況。

吾等亦已參考介乎1,225澳元每平方米至6,530澳元每平方米各類銷售證明單位價格。所採納的單位價格約1,920澳元每平方米與相關可比較數據一致。



估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日的市值
3. 18–20 Orion Road, Lane Cove West, New South Wales, Australia	<p>該物業是九層辦公室建築，有六個錯層式地下停車場及地面停車場，大約於1990年竣工，物業總佔地面積8,938.0平方米。</p> <p>該物業位於Lane Cove West，距悉尼中央商務區西北約12千米。更具體而言，其位於Orion Road的西北面與Sam Johnson Way交匯處，是Epping Road通往Lane Cove West工業區的唯一路徑。</p> <p>該物業毗鄰14–16 Orion Road的空地。</p> <p>辦公區位於地面八層以上，大部分高層辦公樓拆分為複式辦公套間。低層設有託兒中心。物業可租賃總面積為8,749.8平方米。</p> <p>該物業共有314個停車位，其中六個錯層式地下停車場有286個，地面停車場有28個。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，合計7,463.5平方米的部分物業訂有多份租約，每年總租金約2,121,651澳元，租約最後屆滿日為2025年1月31日。</p> <p>該物業停車場區域已出租310個停車位，訂有多份租約及許可證協議，每年總租金約769,625澳元，租約最後屆滿日為2035年4月29日。</p> <p>剩餘部分為空置。</p> <p>年度其他總收入包括託兒設施、倉儲、指示牌、電訊及產品測試設施，約384,016澳元。</p>	<p>51,725,000 澳元</p> <p>(貴集團應佔 92.2%權益： 47,690,450 澳元)</p>

附註：

- 根據新南威爾士州土地註冊處服務處(New South Wales Land Registry Services)的紀錄，該物業被依法登記為Deposited Plan 1095363 Lot 2，註冊擁有人為Propertylink (Holdings) Limited。
- 根據Lane Cove Local Environmental Plan 2009，該物業位於「IN2 Light Industrial」區域內。
- 該物業以Westpac Banking Corporation為受益人償還按揭貸款。
- 估值考慮的主要假設如下：

平均市場租金(每平方米).....	309澳元
資本化率.....	6.50%
期末資本化率.....	7.00%
貼現率.....	7.00%

吾等已參考該物業的近期租賃交易，以及與該物業具有可比較特徵的類似建築的租賃證明，租金介乎265澳元每平方米至350澳元每平方米。所採納的市場租金303澳元每平方米至320澳元每平方米與相關可比較數據一致。



吾等已收集及分析相關銷售證明的回報率，收益率相當於約5.00%至7.00%，內部收益率約6.25%至7.20%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的資本化率、期末資本化率及貼現率屬合理，與當前市場投資標準相比反映該物業的性質、位置及租賃情況。

吾等亦已參考介乎3,030澳元每平方米至13,990澳元每平方米各類銷售證明單位價格。所採納的單位價格約5,910澳元每平方米與相關可比較數據一致。



估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日的市值
4. Melbourne Markets Warehousing, 315 Cooper Street, Epping Victoria, Australia	該物業包括5個獨立的多租戶倉庫，大約於2015年竣工，總佔地面積155,180.0平方米。 Melbourne Markets Warehousing位於Cooper Street南面，緊鄰Hume Freeway（西部排成一列），處於距墨爾本中央商務區北部約18千米的Epping範圍內。	於估值日，合計74,906.7平方米的部分物業訂有多份租約，每年總租金約9,404,609澳元，租約最後屆滿日為2030年9月23日。 剩餘部分為空置。	116,000,000 澳元 (貴集團應佔92.2%權益： 106,952,000 澳元)

倉庫提供隔熱(夾層板)和傳統(混凝土護牆板)區域，可通過地面或嵌入式裝載等多種途徑進入。

倉庫提供直接臨近Melbourne Market「交易樓層」(墨爾本水果蔬菜批發市場)的倉庫區。

倉庫用於存儲，一般由批發商、貿易商及農場實體佔用。物業可租賃總面積為76,192.5平方米。

該物業受租賃權益規限，Mista作為承租人擁有權益，剩餘土地租期約36年。吾等已對租賃權益進行估值。

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為經濟發展、就業、交通和資源部(Department of Economic Development, Jobs, Transport and Resources)部長。
2. Melbourne Market Authority (國有政府管理實體，出租人)與Hansen Yuncken Pty Ltd就該物業訂立土地租約，再轉讓予Propertylink (Mista Pty Ltd) (承租人)。當前每年地租為1,118,998澳元，計劃於2020年1月10日進行租金檢討調整為每年1,980,097澳元。
3. 該物業位於「Priority Development Zone (PDZ)」區域內，「Design and Development Overlay (DDO)」位於該部分物業內。
4. 小部分該物業位於文化遺產敏感地帶，吾等認為不大可能對該物業的市值有重大影響。



5. RLA 2003可能適用於部分或全部租約。最高法院近期頒佈的「CB Cold Storage Pty Ltd v IMCC Group (Australia) Pty Ltd (2017)」實際規定詳述所提供服務的工業物業(或任何物業)租約應受RLA 2003規管。由於該等傳統倉庫、物流及製造業租約按照法案可被視為零售單位。最高法院的決議引發有關須／毋須遵守RLA 2003租約的多種推測(包括工業物業在內的所有資產類別，傳統意義上被認為不受法案規限)。隨後高等法院駁回一項上訴，確保該規定及原決議有效。本估值的一項重要假設為RLA 2003不適用於租約。倘RLA 2003適用，可能會影響市值(亦可能導致須向租戶支付國家土地稅)。吾等獲 貴集團告知RLA不適用於任何租約。吾等認為法案適用的風險相當低，而倘適用則僅適用於部分租約(即風險較分散)。
6. 該物業以Westpac Banking Corporation為受益人償還按揭貸款。
7. 估值考慮的主要假設如下：

平均市場租金(每平方米).....	137澳元
資本化率.....	6.25%
期末資本化率.....	7.25%
貼現率.....	7.50%

吾等已參考該物業的近期租賃交易，以及與該物業具有可比較特徵的類似建築的租賃證明，傳統倉庫物業的租金介乎90澳元每平方米至168澳元每平方米，溫度控制／部分專用倉庫物業的租金介乎115澳元每平方米至264澳元每平方米。非隔熱倉庫所採納的市場租金125澳元每平方米及隔熱倉庫所採納的市場租金150澳元每平方米至200澳元每平方米與相關可比較數據一致。

吾等已收集及分析相關銷售證明的回報率，租賃資產的收益率相當於約6.10%至11.05%，內部收益率約7.00%至10.35%，而永久業權資產的收益率相當於約5.05%至6.90%，內部收益率約5.60%至7.85%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的資本化率、期末資本化率及貼現率屬合理，經計及剩餘租賃權益後與當前市場投資標準相比反映該物業的性質、位置及租賃情況。

附錄六

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司所持物業於2019年9月30日所進行估值出具的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
電話 + 852 2846 5000 傳真 + 852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對ESR Cayman Limited（「貴公司」）及其附屬公司於日本所持物業進行估值，吾等確認已進行檢查、作出相關查詢及調查並獲得吾等認為對向閣下提供吾等對2019年9月30日（「估值日」）物業權益之市場估值意見屬必要的其他資料。

吾等的估值乃基於市值，所謂市值，吾等定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已按貼現現金流量法評估貴公司於日本持作投資的物流倉庫物業權益，經考慮過往年度的交易賬目（如可用）以及計及未來收入流，在諮詢指示方後，吾等視其為全面經營及持續經營物業。收入流已採用合適的年度現值貼現率以達到所指市值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而無享有影響物業權益價值的遞延條款合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司刊發的《證券上市規則》第五章、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 2017年全球準則》、香港

附錄六

物業估值

測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事項給予吾等之意見。

吾等已獲提供有關該物業權益的多份業權文件副本，包括土地產權文件，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實日本物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤規劃圖顯示的面積均準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該物業的外部，而在可能情況下，已視察該物業的內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

Tanabe Yuma先生已於2019年10月16日視察物業。Tanabe先生為日本註冊房地產估值師，於日本物業估值方面擁有逾10年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有指明外，本報告所列款額均為日圓（日圓）。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
德輔道中68號
萬宜大廈2406-07室
ESR Cayman Limited
董事會

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

附錄六

物業估值

估值證書

貴公司於日本持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 9月30日 現況下的市值 日圓
日本埼玉縣比企 郡Oaza Tomori川島 町678-1號	該物業由總地盤面積約19,408.10 平方米的3幅土塊及一棟總建築 面積約39,795.74平方米的樓宇組 成，於2017年建成。	於估值日，該物業租 賃於多個租戶，作倉 庫及配套辦公室用 途。	8,820,000,000
地塊第678-1、 717-2及462-2號	該樓宇主要以鋼架構／鋼筋混凝 土結構建成。	詳情請參閱附註4至 6。	

該物業包括一棟5層樓宇，樓板承
載能力為每平方米1.5噸，該樓宇
建築面積明細如下：

樓層	建築面積 (平方米)
1樓	9,064.58
2樓	9,067.77
3樓	9,067.77
4樓	6,297.81
5樓	6,297.81
總計	39,795.74

該物業根據永久產權持有。

附註：

- 根據法律事務局於2019年8月27日頒發的房地產權證(土地)第0302000472853號、0302000472938號及0302000472226號及註冊編號23520，總地盤面積約19,408.10平方米的地塊第678-1、717-2及462-2號的所有權歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。貴公司的間接全資附屬公司ESR 22 Tokutei Mokuteki Kaisha擁有該土地的信託受益人權益。
- 根據法律事務局於2019年8月27日頒發的房地產權證(樓宇)第0302010159840號及註冊編號23521，總建築面積約39,795.74平方米的樓宇所有權歸屬於三菱UFJ信託銀行株式會社(受託人)。貴公司的間接全資附屬公司ESR 22 Tokutei Mokuteki Kaisha擁有該樓宇的信託受益人權益。
- 該物業由貴公司於2019年8月以8,740,000,000日圓收購。
- 根據兩份租賃協議，可出租淨面積總計約為16,022.13平方米的部分物業及19個停車位已按固定租期出租予一名獨立第三方，租期分別至2024年4月30日及2020年3月31日屆滿，目前月租總額為16,641,006日圓，作倉庫、辦公室及停車場用途。
- 根據兩份租賃協議，可出租淨面積總計約為22,767.82平方米的部分物業及52個停車位已按固定租期出租予一名獨立第三方，租期分別至2023年3月31日及2019年12月31日屆滿，目前月租總額為22,624,918日圓，作倉庫、辦公及停車用途。
- 根據租賃協議，該物業的屋頂已按固定租期出租予一名獨立第三方，租期至2037年2月28日屆滿，目前月租總額為44,367日圓，作太陽能發電用途。
- 進行估值時，吾等計及該物業的未來收入來源後採用貼現現金流量法，並應用經考慮該物業的多項特定影響因素(例如投資風險、位置、物業用途、所有權類別、樓宇租賃年期等)釐定的適當貼現率4.2%得出該物業的市值。計算十年後該物業的剩餘價值時採用期末資本化率4.6%。
- 吾等基於下列假設進行估值：
 - 有關該物業的所有權及其他權利方面，吾等已參考法律事務局的登記冊及貴公司提供的文件。吾等的估值已假設除本報告所述者外並無抵押權益、附件、臨時處置或佔用。
 - 貴公司已取得該物業的相關業權證書，有權合法使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業的所有權且並無任何產權負擔。

附錄六

物業估值

9. 該物業詳情：

- a) 該物業位置概況 : 該物業位於工業區，指定樓宇覆蓋率(「樓宇覆蓋率」)為60%，指定容積率(「容積率」)為200%。
距離圈央道的川島入口約4公里，距離東武東上線的高阪站約3.5公里。
該地盤為不規則形狀，周邊開發項目主要為中大型工廠及倉庫。
- b) 該物業的產權負擔、留置權、質押、抵押詳情 : 無
- c) 調查、通知、未決訴訟、違法或業權缺陷詳情 : 無
- d) 該物業的未來建設、翻新、裝修或發展計劃及估計相關成本 : 貴公司表示，本文件日期起未來12個月並無新的重大發展計劃。