

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有本公司之證券，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格轉交予買主或承讓人、持牌證券交易商或註冊證券機構，或經手買賣或轉讓之其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格及／或電子指示通知（其內容構成要約條款及條件的一部分）一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格及／或電子指示通知的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附之接納表格及／或電子指示通知全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



京东智能产业发展
JD Property

**JD PROPERTY
GROUP CORPORATION**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1589)

二零二四年到期的1,109,000,000港元

6.95%可換股債券

(債務證券代號：5578，

ISIN：XS1999871863，通用代碼：199987186)

二零二五年到期的775,050,000港元

6.95%可換股債券

(ISIN：XS2229414409，

通用代碼：222941440)

綜合文件

MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED

為並代表

JD PROPERTY GROUP CORPORATION

就收購

中國物流資產控股有限公司

全部已發行股份及所有未轉換可換股債券

(JD PROPERTY GROUP CORPORATION

及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出之強制性有條件現金要約

JD Property Group Corporation之財務顧問

BofA SECURITIES

獨立董事委員會之獨立財務顧問

均富融資

有限公司

Grande Capital



要約股份及可換股債券的持有人應自行了解並遵守任何適用法律或監管規定。請參閱本綜合文件第4頁起的「重要通知」一節。

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。「BOFA SECURITIES函件」載於本綜合文件第11至26頁，當中載列（其中包括）要約條款及條件的詳情。董事會函件載於本綜合文件第27至33頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第34至35頁，當中載列其就要約致要約股東及可換股債券持有人的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第36至58頁，當中載列其就要約致獨立董事委員會的意見。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。本綜合文件所載股份要約的接納須不遲於二零二二年二月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間）或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定和公佈的有關較後日期或時間送交證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本綜合文件所載可換股債券的接納須通過提交正式填寫的電子指示通知的方式進行，該接納須不遲於二零二二年二月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間），並在任何情況下早於有關結算系統規定的較早截止日期，或要約人經執行人員同意並根據收購守則可能釐定和公佈的有關較後日期或時間送交有關結算系統。

任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）倘將或有意將本綜合文件及／或接納表格轉交香港境外任何司法管轄區，於採取任何行動前應先閱讀本綜合文件「BOFA SECURITIES函件」中「海外股東及海外可換股債券持有人」一節中的有關詳情。欲接納要約的各位海外股東及海外可換股債券持有人須自行負責確保就此全面遵守相關司法管轄區的法律，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他方面的同意並遵守其他必要的正式手續或法律規定。於決定是否接納要約時，海外股東及海外可換股債券持有人務請徵詢專業意見。

二零二二年二月四日

目 錄

預期時間表.....	1
重要通知.....	4
釋義.....	6
BOFA SECURITIES函件.....	11
董事會函件.....	27
獨立董事委員會函件.....	34
獨立財務顧問函件.....	36
附錄一—接納要約的進一步條款及程序.....	I-1
附錄二—本集團之財務資料.....	II-1
附錄三—物業估值報告.....	III-1
附錄四—一般資料.....	IV-1
隨附文件—接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅供參考，並可能會變動。時間表的任何變動將由要約人及本公司適時公佈。除另有指明外，本綜合文件、隨附之接納表格及電子指示通知所提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

本綜合文件、接納表格的寄發日期及電子指示通知可於 清算系統查閱的日期(附註1).....	二零二二年二月四日 (星期五)
要約開始可供接納(附註1).....	二零二二年二月四日 (星期五)
要約的首個截止日期(附註2).....	二零二二年二月二十五日 (星期五)
於首個截止日期接納要約的最後日期及時間(附註3).....	二零二二年二月二十五日 (星期五)下午四時正
於聯交所網站刊發截至首個截止日期要約的結果公告.....	二零二二年二月二十五日 (星期五)下午七時正
就於首個截止日期下午四時正或之前根據要約接獲的有效 接納而言寄發應付股款的最後日期(假設要約於首個截止 日期在各方面成為或宣佈為無條件)(附註4).....	二零二二年三月八日 (星期二)
要約接納的最後日期及時間(假設要約於首個截止日期成為 或宣佈為無條件)(附註5).....	二零二二年三月十一日 (星期五)下午四時正
要約就接納可能成為或宣佈為無條件的最後日期及 時間(附註5).....	二零二二年四月六日 (星期三)下午七時正

附註：

1. 要約於二零二二年二月四日(星期五)(即本綜合文件刊發日期)作出，且於此日期起可供接納。
2. 根據收購守則，要約須初步於本綜合文件刊發日期起計最少21日內可供接納。要約將於二零二二年二月二十五日(星期五)下午四時正(香港時間)停止接納，除非要約人根據收購守則修訂或延長要約。要約人有權根據收購守則將要約延長至其根據收購守則可能釐定(或執行人員根據收購守則允許)的日期。要約人就要約的任何延長將刊發公告，有關公告將說明下一個截止日期，或倘要約於當時就接納而言為無條件，將刊發聲明，說明要約將維持可供接納直至另行通知為止。如屬後者，須於要約截止前向未接納要約的該等要約股東及可換股債券持有人至少提前14日發出書面通知。

預期時間表

3. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有其股份的股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示的時間規定（請亦參閱本綜合文件附錄一中第I-2頁「股份要約的接納程序」(c)段）。

欲接納可換股債券要約的可換股債券持有人應向其持有可換股債券的銀行、證券經紀或任何其他中介人查詢有關中介人是否會採用與本綜合文件所載者不同的參與截止日期，且倘如此，應遵守該等截止日期（請亦參閱本綜合文件附錄一中第I-3至I-5頁「可換股債券要約的接納程序」）。各結算系統及中介機構設定提交電子指示通知的截止日期將早於本綜合文件所載的有關截止日期。

除本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所述情況外，要約的接納為不可撤銷及不得撤回。

4. 待要約成為無條件後，根據股份要約作出股份應付現金代價（扣除賣方有關接納股份要約的從價印花稅後）的股款將盡快，惟無論如何須於(i)證券登記處接獲所有有關文件，令要約接納為完整及有效的日期，及(ii)要約在各方面成為或宣佈為無條件的日期（以較遲者為準）後七個營業日內，以平郵方式寄發予接納股份要約的相關股東（寄發至接納表格上所載地址），郵誤風險概由彼等自行承擔。

待要約成為無條件後，根據可換股債券要約作出可換股債券應付現金代價的股款於(i)招標代理接獲有關電子指示通知的日期，及(ii)要約在各方面成為或宣佈為無條件的日期（以較遲者為準）後七個營業日內，將通過有關清算系統賬戶貸記生效。

5. 根據收購守則，於要約在各方面成為或宣佈為無條件時，須於要約截止前向未接納要約的要約股東及可換股債券持有人至少提前14日發出書面通知。根據收購守則，除執行人員同意外，要約不可於本綜合文件刊發第60日下午七時正（香港時間）後就接納而言成為或宣佈為無條件。因此，除非要約先前已就接納而言成為無條件，否則要約將於二零二二年四月六日（星期三）失效，惟經執行人員同意延長除外。
6. 倘於以下時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或出現超級颱風造成的「極端情況」或懸掛黑色暴雨警告：(a)於接納要約的最後日期及就根據要約接獲的有效接納而言寄發股款的最後日期中午十二時正（香港時間）前的任何本地時間在香港生效，但於中午十二

預期時間表

時正後取消，則接納要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正(香港時間)及寄發股款的最後日期仍為同一營業日；及(b)於接納要約的最後日期及就根據要約接獲的有效接納而言寄發股款的最後日期中午十二時正至下午四時正(香港時間)的任何本地時間在香港生效，則接納要約的最後時間將改為在上午九時正至下午四時正(香港時間)期間任何時間並無上述任何訊號生效的下一個營業日的下午四時正(香港時間)及寄發股款的最後時間將為在上午九時正至下午四時正(香港時間)期間任何時間並無上述任何訊號生效的下一個營業日。

重要通知

致於美國股東及可換股債券持有人的通知

要約乃關於一家開曼群島公司的全部已發行股份及所有未轉換可換股債券，且其是以公司法和收購守則規定的強制性有條件現金要約方式作出。透過強制性有條件現金要約方式進行的交易不受一九三四年《美國證券交易法》(連同其項下頒佈之規則和規定，下稱「美國交易法」)的收購要約規則或投票代理權徵集規則所規管。因此，要約受限於開曼群島和香港適用於強制性有條件現金要約的披露規定及慣例，其有別於美國收購要約及投票代理權徵集規則的披露規定。與美國交易法項下規則14c-5一致，要約人、BofA Securities (代表要約人)及／或若干聯屬公司或代名人或經紀(作為代理行事)可能於有關要約仍開放可供接納期間於該等要約以外進行若干購買或安排購買股份及／或可換股債券。倘進行該等購買或安排購買，則彼等將於美國境外進行(無論在公開市場按普遍適用的價格進行還是按協議價在私下交易中進行)及將遵守包括(在適用範圍內)美國交易法及收購守則在內的適用法律。有關該等購買的任何資料將根據收購守則的規定報告予香港證監會，且在根據收購守則須公開披露的情況下可於香港證監會網站<http://www.sfc.hk>及聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>查閱。

本綜合文件所載之財務資料乃根據國際財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方以及非美國和其他地區稅法，美國持有人或實益所有人根據要約就轉讓其股份或可換股債券收取代價可能構成應課稅交易。股份或可換股債券的任何持有人或實益擁有人務必立即就適用於彼等之要約的稅務後果(包括根據適用的美國聯邦、州及地方以及非美國和其他地區稅法)徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於非美國司法權區，且其部分或全部高級職員及董事可能是非美國司法權區的居民，因此股份或可換股債券的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦法律所產生的權利及任何申索。股份或可換股債券的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

致香港境外(除美國外)股東及可換股債券持有人的通知

向股東及可換股債券持有人(為香港境外司法權區的公民、居民或國民)提出要約或會受限於有關司法權區的法律。該等海外股東及／或可換股債券持有人或會受到有關司法權

重要通知

區法律及法規的禁止或影響，且欲接納要約的各位有關海外股東及／或可換股債券持有人須自行負責確定就此全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何政府、外匯管控或其他方面的同意或為遵守所有必要的正式手續或法律或監管規定而可能需要的存檔及登記規定並支付該等海外股東及／或可換股債券持有人於有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項。

該等海外股東及／或可換股債券持有人的任何接納，將被視為構成該等人士向本公司、要約人及彼等各自顧問(包括BofA Securities)作出聲明及保證已經遵守當地法律及監管規定。閣下如對自身情況有疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

有關進一步資料，請參閱本綜合文件「*BofA Securities*函件」中「海外股東及海外可換股債券持有人」一節。

有關前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述或會包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義的字眼，牽涉到風險及不明朗因素以及假設。除歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載的涵義。

「二零二四年可換股債券」	指	由本公司發行之於最後實際可行日期尚未轉換本金金額為1,063,000,000港元的二零二四年到期的6.95%可換股債券，於聯交所上市(債務股份代號：5578，ISIN：XS1999871863，通用代碼：199987186)
「二零二五年可換股債券」	指	由本公司發行之於最後實際可行日期尚未轉換本金金額為775,050,000港元的二零二五年到期的6.95%可換股債券，於最後實際可行日期由一名可換股債券持有人，即BCC Leap Holdco, L.P.持有 (ISIN：XS2229414409，通用代碼：222941440)
「接納可換股債券持有人」	指	接納可換股債券要約的可換股債券持有人
「接納股東」	指	接納股份要約的股東
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「經調整資產淨值」	指	本綜合文件「附錄二 — 本集團之財務資料」所載於二零二一年六月三十日股東應佔本集團的經調整未經審核綜合資產淨值
「該公告」	指	要約人與本公司就(其中包括)要約所刊發日期為二零二一年九月三日之聯合公告
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「Berkeley Asset」	指	Berkeley Asset Holding Ltd，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「BofA Securities」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，一間獲發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為要約人關於要約的財務顧問
「營業日」	指	具有收購守則賦予該詞的含義
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「結算系統」	指	Euroclear及Clearstream
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.
「截止日期」	指	可能根據收購守則延長或修訂的要約首個截止日期或任何後續截止日期

釋 義

「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二一年修訂版)，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「本公司」	指	中國物流資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1589)
「完成」	指	完成買賣協議，於二零二二年一月二十八日落實
「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則就要約向全體股東及可換股債券持有人聯合刊發的綜合要約及回應文件
「條件」	指	要約的條件，載於本綜合文件「 <i>BofA Securities</i> 函件」中「 <i>要約的條件</i> 」一節
「可換股債券實益擁有人」	指	任何可換股債券的最終實益擁有人，直接或間接持有該等可換股債券，以直接參與者的名義代表有關實益擁有人行事
「可換股債券持有人」	指	可換股債券的持有人
「可換股債券要約」	指	<i>BofA Securities</i> 為並代表要約人根據收購守則提出以本綜合文件所載條款收購所有未轉換可換股債券(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)的強制性有條件現金要約
「可換股債券」	指	二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券
「大家保險」	指	安邦投資控股有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限責任公司
「大家保險不可撤回承諾」	指	大家保險於二零二一年九月三日向要約人作出之不可撤回承諾
「直接參與者」	指	<i>Euroclear</i> 或 <i>Clearstream</i> 的記錄上為可換股債券持有人的各位人士(以其他清算系統賬戶持有人身份的清算系統除外)
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係股東」	指	要約人及與其一致行動人士以外的股東
「無利害關係股份」	指	無利害關係股東持有的股份
「電子指示通知」	指	須由可換股債券持有人、直接參與者或可換股債券實益擁有人根據有關清算系統的要求所提交的任何經認證 <i>SWIFT</i> 信息、 <i>Euclid</i> 伺服器、 <i>Creation Online</i> 指示及其他有效指示

釋 義

		(其效力載於本綜合文件附錄一第I-3至I-5頁「可換股債券要約的接納程序」)
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人士
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA / NV
「首個截止日期」	指	二零二二年二月二十五日，要約的首個截止日期
「接納表格」	指	本綜合文件所隨附有關股份要約的接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港中央結算代理人」	指	香港中央結算代理人有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則規則2.1成立的獨立董事委員會，包括全體非執行董事(李慶女士和傅兵先生除外)和全體獨立非執行董事，旨在就要約條款是否公平合理並就接納提出意見
「獨立財務顧問」或「均富融資」	指	均富融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，作為獨立財務顧問向獨立董事委員會提供意見
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參加中央結算系統的人士
「不可撤回承諾」	指	RRJ不可撤回承諾、東穎不可撤回承諾及大家保險不可撤回承諾
「京東」	指	京東集團股份有限公司，一間在開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份在納斯達克(股票代碼：JD)和聯交所主板(股票代號：9618)上市，要約人的母公司
「東穎」	指	東穎投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司
「東穎不可撤回承諾」	指	東穎於二零二一年九月二日向要約人作出之不可撤回承諾
「最後交易日」	指	二零二一年八月二十六日，即規則3.7公告刊發前的最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月三十一日，即本綜合文件寄發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「李先生」	指	李士發先生，董事長兼執行董事
「要約股東」	指	股份持有人(要約人及其一致行動人士除外)
「要約股份」	指	受限於股份要約之股份
「要約人」	指	JD Property Group Corporation (「京東智能產業發展集團」)，一間在開曼群島註冊成立的有限責任公司，京東的一家間接非全資附屬公司
「要約」	指	股份要約和可換股債券要約
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，自二零二一年八月二十六日(即規則3.7公告之日)開起及於要約失效或結束之日止
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「有關期間」	指	自二零二一年二月二十六日(即要約期開始前六個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止的期間
「證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司(即本公司香港股份過戶登記分處)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「RRJ契諾人」	指	Berkeley Asset及Sherlock Asset
「RRJ不可撤回承諾」	指	RRJ契諾人於二零二一年九月二日向要約人作出之不可撤回承諾
「規則3.7公告」	指	本公司根據收購守則規則3.7於二零二一年八月二十六日作出的關於涉及收購本公司權益之可能交易的公告
「買賣協議」	指	要約人、李先生和宇培國際於二零二一年九月一日簽訂的買賣協議，據此，宇培國際有條件地同意出售，且要約人同意收購待售股份

釋 義

「待售股份」	指	要約人根據買賣協議從宇培國際收購的916,488,000股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約26.38%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「股份要約」	指	BofA Securities為並代表要約人根據收購守則提出以本綜合文件所載條款收購股份(要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)的強制性有條件現金要約
「Sherlock Asset」	指	Sherlock Asset Holding Ltd，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「招標代理」	指	GLAS Specialist Services Limited
「無條件日期」	指	要約在所有方面成為或宣佈為無條件之日
「美國」	指	美利堅合眾國
「宇培國際」	指	宇培國際投資管理有限公司，一間由李先生間接擁有90%股權的公司
「%」	指	百分比

在本綜合文件中，除另有指明外，港元乃按1港元兌人民幣0.83161元的匯率換算為人民幣。有關換算並不表示港元金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣。



敬啟者：

MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED
為並代表
JD PROPERTY GROUP CORPORATION
就收購
中國物流資產控股有限公司
全部已發行股份及所有未轉換可換股債券
(JD PROPERTY GROUP CORPORATION
及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出之強制性有條件現金要約

緒言

於二零二一年九月三日，要約人與 貴公司聯合刊發公告，要約人與李先生和宇培國際於二零二一年九月一日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購916,488,000股股份(即宇培國際擁有實益權益之全部股份)，購買價為每股待售股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元。待售股份佔 貴公司於該公告日期已發行股本約26.38%。

於二零二二年一月二十八日，要約人與 貴公司聯合刊發公告，宣佈完成已於二零二二年一月二十八日落實，據此，宇培國際出售而要約人以購買價每股待售股份4.35港元收購916,488,000股股份，總現金代價為3,986,722,800港元。

於緊接訂立買賣協議及完成前，要約人及其一致行動人士於369,523,999股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約10.64%。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於1,286,011,999股股份中擁有權益，佔於完成日期 貴公司已發行股本約37.02%。

誠如要約人與 貴公司刊發的日期為二零二一年十月三日的聯合公告所披露，劉熾平先生(「劉先生」，京東時任董事)於4,263,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約0.12%。由於劉先生於二零二一年十二月二十三日辭任京東董事，故劉先生並非要約人之推定一致行動人士，實際上亦未與要約人一致行動，且彼於 貴公司的股權不再包含在要約人及其一致行動人士的總股權中。

根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及／或其一致行動人士已

BOFA SECURITIES 函 件

擁有或同意將予收購者除外)提出股份要約。根據收購守則規則13，要約人亦須發出可換股債券要約以收購所有未轉換可換股債券(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)。

本函件構成本綜合文件的一部分，載列(其中包括)要約人之主要條款、要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。要約條款之進一步詳情載於本綜合文件「附錄一—接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格及／或電子指示通知。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約

吾等謹此代表要約人遵照收購守則按以下基準有條件作出要約：

股份要約

於最後實際可行日期，股份要約涉及2,188,271,059股股份。

就每股要約股份 現金4.35港元

股份要約將按照收購守則向所有要約股東提呈。

股份要約項下每股要約股份的要約價為4.35港元，與要約人根據買賣協議支付的每股待售股份的價格相同。

根據股份要約將予收購的要約股份必須為繳足股款的股份，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，以及截至無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何股息或其他分派將會由 貴公司支付予合資格收取該等股息或分派的股東。倘 貴公司決定於最後實際可行日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。於最後實際可行日期， 貴公司於截止日期前無意向股東宣派或支付任何股息或作出其他分派。

要約人將不會上調股份要約項下的要約價，亦並無保留如此行事的權利。股東、可換股債券持有人及潛在投資者務請注意，要約人在作出本聲明後，將不得上調股份要約項下的要約價。

可換股債券要約

於最後實際可行日期，二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券的未償還本金額分別為1,063,000,000港元及775,050,000港元。

二零二四年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二四年可換股債券 現金1,449,998.55港元

二零二五年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二五年可換股債券 現金1,407,764.40港元

根據可換股債券要約將予收購的可換股債券必須為繳足債券款項的債券，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部利息、股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由 貴公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。倘 貴公司決定於最後實際可行日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。於最後實際可行日期， 貴公司於截止日期前無意向可換股債券持有人宣派或支付任何股息或作出其他分派。

可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約當日已發行之全部尚未轉換可換股債券(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)，且不適用於截止日期前贖回或轉換或已贖回或已轉換為股份之任何可換股債券。倘可換股債券或其部分於最後實際可行日期後獲轉換及根據有關轉換發行新股份，有關股份將構成要約股份的一部分，並受限於股份要約。

可換股債券要約項下要約價為最終要約價，並根據收購守則規則13及第6項應用指引釐定為每份可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之股份數目(即就二零二四年可換股債券而言，按每股股份3.00港元的現行換股價，每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份，及就二零二五年可換股債券而言，按每股股份3.09港元的現行換股價，每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份)乘以股份要約項下的要約價(即每股股份4.35港元)。

價值比較

股份要約項下的要約價為每股股份4.35港元，較：

- (a) 於二零二一年八月二十五日(即緊接刊發規則3.7公告前最後一個完整交易日)在聯交所所報之收市價每股股份3.7100港元溢價約17.25%；
- (b) 於二零二二年一月三十一日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股股份4.4000港元折讓約1.14%；
- (c) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.2200港元溢價約3.08%；

BOFA SECURITIES 函 件

- (d) 於二零二一年九月一日(即緊接刊發該公告前最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股股份4.0500港元溢價約7.41%；
- (e) 於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7700港元溢價約15.38%；
- (f) 於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.6750港元溢價約18.37%；
- (g) 於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.4947港元溢價約24.47%；
- (h) 於截至最後交易日(包括該日)止連續六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.5455港元溢價約22.69%；
- (i) 於截至最後交易日(包括該日)止連續九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7943港元溢價約14.65%；
- (j) 於二零二零年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.3232元(相等於約3.9961港元)溢價約8.86%(基於截至二零二零年十二月三十一日止年度的加權平均股份)；
- (k) 於二零二零年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.0985元(相等於約3.7259港元)溢價約16.75%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；
- (l) 於二零二一年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.7345元(相等於約4.4907港元)折讓約3.13%(基於截至二零二一年六月三十日止六個月的加權平均股份)；
- (m) 於二零二一年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.5163元(相等於約4.2283港元)溢價約2.88%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；及
- (n) 於最後實際可行日期的每股經調整資產淨值約人民幣3.5643元(相等於約4.2860港元)溢價約1.49%。

要約的條件

股份要約須待要約人就要約股份收到之有效接納連同要約人及其一致行動人士於股份要約之前或期間已經擁有、收購或同意將予收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有 貴公司逾50%投票權後，方始作實。可換股債券要約將待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。

按照收購守則規則15.3，要約人必須在要約在接納方面成為無條件時及要約在所有方面成為無條件時刊發公告。要約亦必須於要約在所有方面成為無條件後至少十四(14)日期間開放可供接納。

最高及最低股價

誠如規則3.7公告所披露，要約期開始於二零二一年八月二十六日。

於有關期間，聯交所所報股份的最高收市價為二零二一年三月十二日的每股股份4.69港元，而聯交所所報股份的最低收市價為二零二一年七月二十七日的每股股份3.25港元。

確認財務資源

於最後實際可行日期，貴公司擁有3,474,283,058股已發行股份。除了(i)未轉換本金總額為1,063,000,000港元、按每股股份3.00港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份的二零二四年可換股債券，和(ii)未轉換本金總額為775,050,000港元、按每股股份3.09港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份的二零二五年可換股債券，貴公司於最後實際可行日期沒有其他已發行的有關證券。

假設全部可換股債券基於前段所列的適用現行換股價轉換，且股份要約獲悉數接納，則要約的最高現金代價將約為12,151,418,909港元。

要約人有意以外部債務融資及／或內部財務資源為要約項下應由要約人支付的代價提供資金。就外部債務融資而言，貸款人為美國銀行香港分行、招商銀行股份有限公司、星展銀行有限公司香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司。償還該等外部債務融資在很大程度上並不取決於貴公司的業務。

BofA Securities (要約人有關要約的財務顧問)信納，要約人擁有足夠財務資源以滿足悉數接納的要約。

接納

要約可於二零二二年二月四日(星期五)(即本綜合文件日期)起獲接納，並將繼續開放可供接納直至二零二二年二月二十五日(星期五)(即首個截止日期)止，惟根據收購守則延長或修訂除外。要約人保留根據收購守則修訂或延長要約的權利。除非要約先前已獲執行人員同意作出修訂或延長，否則須不遲於二零二二年二月二十五日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)接獲接納表格及／或電子指示通知，方為有效。

要約接納為無條件及不可撤回，除非收購守則允許，否則不得撤銷。

有關要約的其他條款，亦請參閱本綜合文件附錄一。

要約須待條件獲達成後，方始作實，且要約可能會或可能不會成為無條件。股東、可換股債券持有人及潛在投資者在買賣 貴公司證券時，應審慎行事。對應採取的行動存有任何疑問的人士，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

不可撤回承諾

RRJ不可撤回承諾

於最後實際可行日期，RRJ契諾人(i)於合共762,222,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約21.94%，並(ii)於未償還本金總額589,000,000港元的二零二四年可換股債券中擁有權益，佔二零二四年可換股債券未償還本金總額約55.41%。

於二零二一年九月二日，RRJ契諾人已向要約人作出RRJ不可撤回承諾，據此，每位RRJ契諾人已不可撤回地向要約人承諾，緊隨本綜合文件發出後第三個營業日下午一時正前，就其持有之全部股份及二零二四年可換股債券接納或促使接納股份要約及可換股債券要約。每位RRJ契諾人已向要約人承諾其不得：

- (a) 出售、轉讓、設立或授出任何期權或以其他方式處置(或允許就此進行任何有關行動)其各自之股份或二零二四年可換股債券(僅就Berkeley Asset而言)及當中之任何權益；
- (b) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其各自之股份或二零二四年可換股債券(僅就Berkeley Asset而言)提出或建議提出之任何要約；
- (c) 就其各自之任何股份、二零二四年可換股債券(僅就Berkeley Asset而言)或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議(包括訂立任何掉期或其他安排，將其各自之股份、二零二四年可換股債券(僅就Berkeley Asset而言)或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外的任何人士)；
- (d) 購買、收購或以其他方式買賣 貴公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (e) (x)就其各自之任何股份或二零二四年可換股債券(僅就Berkeley Asset而言)，或(y)為進行上文(a)至(d)段所述之任何行動，而與任何人士(要約人及要約人授權之任何其他人士除外)達成會違反或損害RRJ契諾人在RRJ不可撤回承諾項下承諾、陳述和保證之任何討論或安排。

RRJ不可撤回承諾將在以下情況下(以最早者為準)立即終止：(a)要約被撤回或失效時；

(b)經RRJ契諾人及要約人書面同意；或(c)倘該公告未於RRJ不可撤回承諾日期後五(5)個營業日內刊發。

倘要約於有關時間前未成為無條件，則要約將於RRJ契諾人根據RRJ不可撤回承諾接納股份要約後成為無條件。

東穎不可撤回承諾

於最後實際可行日期，東穎於114,642,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約3.30%。

於二零二一年九月二日，東穎已向要約人作出東穎不可撤回承諾，據此，東穎已不可撤回地向要約人承諾，緊隨本綜合文件發出後第五個營業日下午一時正前，就其持有之全部股份接納或促使接納股份要約。東穎已向要約人承諾，只要東穎不可撤回承諾有效，其不得：

- (a) 出售、轉讓、押記、設立或授出任何期權或以其他方式處置(或允許就此進行任何有關行動)其股份或當中之任何權益；
- (b) 對其之全部或任何股份或當中之任何權益設立或允許存在任何產權負擔；
- (c) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其之股份提出或建議提出之任何要約；
- (d) 就其之任何股份或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議(包括訂立任何掉期或其他安排，將其之股份或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外之任何人士)；
- (e) 購買或收購 貴公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (f) 就其之任何股份，或為進行上文(a)至(e)段所述之任何行動，而與任何人士(要約人及要約人授權之任何其他人士除外)達成任何協議或安排。

東穎不可撤回承諾將在以下情況下(以最早者為準)立即終止：(a)要約被撤回或失效時；(b)倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或(c)經東穎及要約人書面同意。

大家保險不可撤回承諾

於最後實際可行日期，大家保險於143,726,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約4.14%。

於二零二一年九月三日，大家保險已向要約人作出大家保險不可撤回承諾，據此，大

BOFA SECURITIES 函 件

家保險已不可撤回地向要約人承諾，緊隨本綜合文件發出後第七個營業日下午一時正前，就其持有之全部股份接納或促使接納股份要約。大家保險已向要約人承諾其不得：

- (a) 出售、轉讓、押記、設立或授出任何期權或以其他方式處置(或允許就此進行任何有關行動)其股份或當中之任何權益；
- (b) 對其之全部或任何股份或當中之任何權益設立或允許存在任何產權負擔；
- (c) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其之股份提出或建議提出之任何要約；
- (d) 就其之任何股份或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議(包括訂立任何掉期或其他安排，將其之股份或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外之任何人士)；
- (e) 購買、收購或以其他方式買賣 貴公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (f) 就其之任何股份，或為進行上文(a)至(e)段所述之任何行動，而與任何人士(要約人及要約人授權之任何其他人士除外)達成任何討論或安排。

大家保險不可撤回承諾將在以下情況下(以最早者為準)立即終止：(a)要約被撤回或失效時；(b)倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或(c)經大家保險及要約人書面同意。

有關要約人的資料

於最後實際可行日期，要約人為於開曼群島註冊成立之投資控股有限責任公司，其約83.89%股權由JD Property Holding Limited持有，而JD Property Holding Limited由京東全資附屬公司Jingdong Technology Group Corporation全資所有，京東由劉強東先生(京東的主席兼首席執行官)最終控制。

於最後實際可行日期，要約人其餘股東包括Nissonite Gem Investments Ltd和GMAR IIIV Holdings Limited，各自持有約5.64%的要約人已發行股本，且剩餘4.83%的要約人已發行股本由作為京東獨立第三方的三家私募股權基金持有。

於最後實際可行日期，要約人可向第三方或要約人的現有股東(並非 貴公司現有股東)發行不超過要約人已發行股本20%的額外股份，惟要約人將仍為京東的間接附屬公司並受劉強東先生最終控制。於最後實際可行日期，並無就有關額外發行訂立合約安排。

要約人及其附屬公司在中國擁有和經營的不動產總建築面積超過1,300萬平方米，管理的總資產超過人民幣300億元。

京東是一家於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份

於納斯達克(股票代碼:JD)及聯交所主板(股份代號:9618)上市。京東是中國一家領先的技術驅動的電商公司及零售基礎設施服務提供商。

進行要約之理由及裨益

要約對股東及可換股債券持有人之裨益

股東及可換股債券持有人變現股份及可換股債券之機會

截至最後交易日(包括該日)止六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間之股份平均每日成交量分別約為每日8.9百萬股股份、7.8百萬股股份及4.6百萬股股份,僅分別佔於最後交易日之已發行股份總數約0.26%、0.22%及0.13%。股份之交易流動性低,可能令股東或可換股債券持有人(在其可換股債券轉換後)難以在不對股份價格造成不利影響之情況下進行大額市場出售,亦令股東難以在發生對股份價格造成不利影響之任何事件時出售大量股份。

此外,於最後實際可行日期,貴公司已違反上市規則第8.08(1)(a)條下最低公眾持股量的規定,且並無將公眾持股量恢復至充足水平的確定計劃。公眾持股量可能因股份要約而進一步減少。未能符合最低公眾持股量的規定可能導致股份買賣暫停。恢復公眾持股量亦可能需要按照發行時股份之現行市價的一定折扣配售新發行的股份或出售現有股份。

因此,要約為股東及可換股債券持有人提供變現其投資及重新部署自接納要約所獲收益於其他投資機遇之即時機會。

要約項下的要約價為具吸引力的退出溢價

要約允許股東及可換股債券持有人以較股份當前市價更具吸引力的溢價退出。如上文「價值比較」一節所述,要約項下的要約價較於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日的平均收市價每股股份約3.4947港元有約24.47%的大幅溢價。

要約對 貴公司之裨益

要約人及京東認為彼等對 貴公司而言為具吸引力的戰略合作夥伴,將抓住各種具吸引力的增長機會,並通過其業務、能力及資源的獨特整合獲取價值。由於要約人與 貴公司有類似的業務模式,要約人及京東認為,獲得 貴公司50%或以上投票權將促進 貴公司及要約人資源的整合,繼而進一步提升 貴公司及要約人的業務增長及財務前景。

倘要約人成功將 貴公司私有化,要約人及 貴公司將能夠作出著重於長期增長及利益的戰略決策,而不受作為公眾上市公司產生的監管限制、市場期望壓力及股價波動之影

響。 貴公司的私有化預期還將減少與維持 貴公司的上市地位及遵守監管規定相關之行政費用及管理資源，從而為要約人及 貴公司管理 貴集團之業務提供更大靈活性。

要約人對 貴集團之意向

於要約完成後，要約人有意繼續進行 貴集團現有業務。要約人將繼續進一步探索機遇以促進可持續增長並強化 貴集團的競爭力。為實現該等目標，要約人或將不時評估重組、可替代融資、資產分拆及戰略收購的需求。於最後實際可行日期，要約人尚未確定明確的計劃或機會。

受限於上文所述及除下文所載董事會組成建議變動外，要約人並無對 貴集團當前業務營運做出任何重大變動之現時計劃，包括 貴公司固定資產的任何重新配置，或因要約而對 貴集團的管理層或持續聘用僱員作出任何重大變更。

貴公司董事會組成建議變動

董事會目前由十三名董事組成，包括：(i)執行董事李先生、吳國林先生、李慧芳女士、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；(ii)非執行董事李慶女士及傅兵先生；及(iii)獨立非執行董事郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。

各董事(傅兵先生除外)於董事會之辭任擬於二零二二年三月一日生效。

要約人根據收購守則規則26.4向董事會提名新董事，於緊隨本綜合文件發出後生效。要約人提名胡偉先生、李晨先生、楊靜女士及代偉偉先生為執行董事以及翟昕女士、李偉先生及吉家根先生為獨立非執行董事。

要約人提名之新董事簡歷載列如下：

執行董事

胡偉先生，39歲，於二零零五年六月取得中國四川農業大學管理學士學位。胡先生目前為京東集團的副總裁、要約人的首席執行官及 貴集團的首席執行官。胡先生自二零二一年二月起一直擔任ESR Cayman Limited (聯交所主板上市公司(股份代號：1821))的非執行董事。在出任當前職務前，胡先生於京東集團擔任多個職務，包括於二零一五年五月至二零一七年十一月及二零一七年十二月至二零一九年四月分別擔任京東物流(京東集團的物流分部)西南區的總經理及華北區的總經理。

李晨先生，40歲，於二零零三年七月取得中國山東工商學院管理學士學位，並於二零一五年七月取得中國北京大學工商管理碩士學位。李先生目前為京東集團及要約人的副總裁。在出任當前職務前，李先生於二零零六年至二零一零年出任戴爾(中國)有限公司的物流經理。

楊靜女士，39歲，於二零零八年五月取得中國西安交通大學管理碩士學位。楊女士目前為京東集團的副總裁及要約人的首席財務官。在出任當前職務前，楊女士於二零零八年至二零一零年任職於普華永道(中天)會計師事務所有限公司的審計部，並於二零一零年至二零一一年擔任瑪氏食品(中國)有限公司的財務經理。此外，楊女士亦於二零一一年五月至二零一六年二月及二零一六年三月至二零二零年六月分別擔任京東集團的財務報告部總監及預算與分析部負責人。楊女士自二零一三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的會員。

代偉偉先生(曾用名代偉)，41歲，於二零零三年六月取得中國南開大學工商管理學士學位，並於二零一三年六月取得中國北京師範大學工商管理碩士學位。代先生目前為要約人的人力資源總監。在出任當前職務前，代先生於過去18年內曾於多家領先跨國公司及當地公司擔任高級人力資源職務，包括於二零零三年至二零零六年擔任樂金化學(中國)投資有限公司的人力資源專員、於二零零六年至二零一零年擔任聯想集團的人力資源經理及於二零一零年至二零一四年擔任北京仲量聯行物業管理服務有限公司的人力資源副董事。

獨立非執行董事

翟昕女士，46歲，分別於一九九九年七月及二零零一年六月取得中國清華大學機械設計與製造及工業工程雙學士學位以及機械製造及其自動化碩士學位。彼亦於二零零六年十二月取得美國普渡大學運營管理博士學位。翟女士目前為北京大學光華管理學院的副教授。翟女士自二零一七年九月起一直擔任山水盛典文化產業股份有限公司的監事。在出任當前職務前，翟女士於二零零六年至二零一二年擔任北京大學光華管理學院講師。

李偉先生，43歲，於二零零零年七月取得中國重慶大學會計學學士學位、於二零零五年六月取得中國中南財經政法大學會計學碩士學位及於二零一二年七月取得中國北京大學光華管理學院會計學博士學位。李先生目前為北京第二外國語學院教授。彼於二零一四年獲選入北京青年拔尖人才培養計劃。李先生同時兼任海南省知識產權局入庫專家。在出任當前職務前，李先生於二零一零年至二零一八年擔任北京第二外國語學院財務處副處長。

吉家根先生，43歲，於二零一九年七月取得中國江西科技學院會計學士學位。吉先生目前為宿遷瑞元會計師事務所(普通合夥)首席合夥人。在出任當前職務前，吉先生於一九九七年十月至一九九九年十二月擔任前宿遷市宿城區審計事務所項目經理，並於二零零零年一月至二零一六年二月擔任宿遷信德聯合會計師事務所(普通合夥)副所長。吉先生自二零零四年七月起為中國註冊會計師協會成員。

董事會之任何變動將按照收購守則及上市規則作出，且 貴公司將適時作出進一步公告。

強制性收購及 貴公司上市地位

倘要約人於綜合文件發出後的四(4)個月內獲得不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係股份的有效接納，則要約人擬通過行使其公司法第88條及收購守則規則2.11項下的權利強制性收購要約人在股份要約項下未曾收購的有關要約股份。於強制性收購完成後(倘適用)， 貴公司將成為要約人的直接全資附屬公司，及將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份在聯交所的上市地位。

倘要約人並不強制性收購餘下股份(不論是因為並無獲得公司法規定的指定百分比或其他原因)，要約人可採取必要行動，或促使 貴公司採取必要行動，以確保 貴公司維持足夠的公眾持股量，以符合上市規則的適用規定。

根據 貴公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，於最後實際可行日期， 貴公司公眾持股量約為22.94%，低於上市規則規定的25%的最低標準。

聯交所已表明，倘股份要約截止時，公眾持有少於 貴公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。為此，務請注意股份要約截止後，股份的公眾持股量可能較低，因此股份買賣可能會被暫停，直至公眾持股量達到充足水平為止。

倘要約人無權行使或決定不行使強制收購要約人尚未根據股份要約收購的要約股份的權利，要約人擬讓 貴公司繼續於聯交所上市。要約人之董事傅兵先生及將由 貴公司董事會委任之新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份存在足夠的公眾持

股量。要約人認為，要約截止後將採取的適當行動將包括要約人配售足夠數目的接納股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司及要約人將在必要時就此另行刊發公告。

海外股東及海外可換股債券持有人

要約人擬向全體股東及可換股債券持有人(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份及／或可換股債券持有人除外)作出要約，在切實可行情況下包括香港境外居民。

對海外股東及／或可換股債券持有人提出要約及／或彼等能否參與要約可能受到彼等居住或定居相關司法權區的法律影響。任何股東接納要約將被視為構成該股東及／或可換股債券持有人向要約人及 貴公司聲明及保證，已遵守彼等或需遵守的所有適用法律及監管規定(包括取得任何政府、外匯管制及其他方面的同意，或備案、登記及進行其他必要手續以及支付任何過戶或應收有關股東或可換股債券持有人的其他稅項)，且根據有關規定該股東及／或可換股債券持有人可獲提呈及／或接納要約。有意接納要約的海外股東及／或可換股債券持有人有責任確信已就此全面遵守相關司法權區的法律。如有疑問，股東應諮詢彼等專業顧問。

根據 貴公司股東名冊，於最後實際可行日期，除要約人外，概無註冊地址為香港以外之海外股東。

根據可換股債券持有人名冊，於最後實際可行日期，二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券註冊持有人之註冊地址均為愛爾蘭。要約人董事及董事獲愛爾蘭當地法律顧問告知，愛爾蘭法律及法規允許延長可換股債券要約及寄發本綜合文件予海外可換股債券持有人(二零一七年歐盟(金融工具市場)規例(MiFID II)所界定的專業客戶)。可換股債券要約將延長，而本綜合文件將由BofA Securities寄發予海外可換股債券持有人。

接納及結算程序

要約的接納程序

為接納股份要約，閣下應按隨附接納表格所印備的指示(構成股份要約條款的一部分)填妥及簽署有關表格。將已填妥的接納表格連同閣下所持全部股份或(倘適用)不少於閣下欲接納股份要約的股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，於收到該等文件後在切實可行情況下盡快以郵寄或以專人送交證券登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，及在任何情況下不得遲於二零二二年二月二十五日(星期五)(即首個截止日期)下午

BOFA SECURITIES 函 件

四時正(香港時間)(或要約人根據收購守則徵求執行人員同意後可能決定並公佈的較後時間及/或日期)送達證券登記處。概不就接獲的任何接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收據。

為接納可換股債券要約，閣下須按相關結算系統的規定並以當中及電子指示通知(構成可換股債券要約條款的一部分)所示方式(包括任何適用的期限)向相關結算系統提交或安排代其提交一份填妥的電子指示通知。填妥的電子指示通知應盡快及在任何情況下不得遲於二零二二年二月二十五日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)(或要約人根據收購守則徵求執行人員同意後可能決定並公佈的較後時間及/或日期)及於相關結算系統所設的所有期限前提交。有意接納可換股債券要約的可換股債券持有人應向持有其可換股債券的銀行、證券經紀或任何其他中介人核查該中介人是否會採用與本綜合文件所載者不同期限以參與要約，並(如有)應遵循該等期限(亦請參閱本綜合文件附錄一第I-3至I-5頁「接納可換股債券要約的程序」)。各結算系統及中介機構就提交電子指示通知所設的期限將早於本綜合文件所載的相關期限。要約人或代其收到有關電子指示通知後將根據該結算系統的標準慣例予以確認。

亦請閣下垂注本綜合文件「附錄一—接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格及/或電子指示通知。

代價結算

受限於要約在所有方面成為或宣佈為無條件，接納要約的代價將盡快結算，惟任何情況下須於要約的完整及有效接納之日或要約在所有方面成為或宣佈為無條件之日(以較遲者為準)起計七個營業日內支付。

股份要約的接納須於要約人或其代表收到所有證明權屬的相關文件後，方為完整及有效。要約人可就接納宣佈要約成為無條件的最後時間為刊發本綜合文件後第六十日(或執行人員可能同意之較晚日期)下午七時正(香港時間)。倘要約被撤回或失效，根據收購守則規則20.2，要約人須盡快且無論如何須於十日內將連同接納表格遞交之股票寄予已接納股份要約之股東，或準備有關股票可供已接納股份要約之股東領取。

少於一港仙的款項將不予支付，而應向接納股份要約的股東或接納可換股債券要約的可換股債券持有人支付的現金代價金額將上調至最接近的港仙。

香港印花稅

接納股份要約的股東應付的賣方香港從價印花稅(按(i)要約股份的市場價值；或(ii)要約人就股份要約的相關接納應付的代價(以較高者為準)的0.13%計算)將自股份要約獲接納時於要約人應付該等人士的款項中扣除。要約人將分別就接納股份要約及轉讓要約股份代表接納股東安排支付印花稅。

由於可換股債券持有人的名冊存置於香港境外，概無就接納可換股債券要約及轉讓可換股債券支付香港印花稅。

無股息或其他分派

於最後實際可行日期，貴公司尚未就股份及可換股債券宣派任何未付股息或其他分派，且貴公司無意於截止日期之前向股東和可換股債券持有人宣派或派付任何股息或其他分派。

代名人登記

為確保平等對待所有要約股東，作為代表一名以上實益擁有人的代名人而持有股份的要約股東應在實際可行情況下儘量獨立處理各實益擁有人所持股權。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有股份權益者)為求接納股份要約，務須向其各自的代名人作出指示，表明其對股份要約的意向。

為確保平等對待所有可換股債券持有人，作為代表一名以上可換股債券實益擁有人的代名人而持有可換股債券的可換股債券持有人應在實際可行情況下儘量獨立處理各可換股債券實益擁有人所持債券。以代名人名義登記投資的可換股債券實益擁有人為求接納可換股債券要約，務須向其代名人作出指示，表明其對可換股債券要約的意向。

貴公司之債務證券

於最後實際可行日期，除可換股債券外，貴公司已發行於二零二二年到期的本金金額為150,000,000美元的8.75%優先票據(於新交所上市)(「二零二二年交換票據」)。二零二二年交換票據並無交換為股份的任何權利，所以不構成受收購守則規則13規管的貴公司有關證券。因此，要約人不會對其作出任何要約。二零二二年交換票據於新交所之上市地位不會被要約影響。

由於根據規管二零二二年交換票據之契約(「契約」)，完成構成貴公司的控制權變更，貴公司擬根據契約的條款在控制權變更後作出要約以等於全部未償還的二零二二年交換票據本金金額101%另加截至購買日期(不包括當日)的任何應計及未付利息(如有)的購買價購買全部未償還的二零二二年交換票據。

稅務意見

要約股東及可換股債券持有人建議就接納或拒絕要約產生的稅務影響諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，貴公司、要約人、BofA Securities、證券登記處、招標代理或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概無就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

有關要約的進一步詳情

有關要約的進一步詳情載於本綜合文件「附錄一—接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格及／或電子指示通知。

一般事項

本綜合文件乃為遵守香港法例、收購守則及上市規則而編製，所披露資料未必與假設本綜合文件根據香港以外司法權區的法律編製所披露者相同。

所有文件及匯款均以平郵方式寄發予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東於相關股東的接納表格上所示地址寄發。所有將寄發予可換股債券持有人的文件將按可換股債券持有人登記冊上註明的地址以平郵方式寄發予可換股債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，且所有匯款均以電子形式寄發予可換股債券持有人。貴公司、要約人、BofA Securities、證券登記處、招標代理或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概無就郵遞上的任何損失或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。

其他資料

要約股東及可換股債券持有人如有疑問，務請仔細考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」、隨附接納表格及／或電子指示通知以及本綜合文件所載各附錄，並諮詢彼等的專業顧問。

此 致

列位要約股東及可換股債券持有人 台照

代表
Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited
董事總經理
Thomas Barsha
謹啟

二零二二年二月四日

董事會函件



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

China Logistics Property Holdings Co., Ltd

中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1589)

執行董事：

李士發先生(董事長)

吳國林先生

李慧芳女士

石亮華女士

謝向東先生

吳國州先生

註冊辦事處：

4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

非執行董事：

李慶女士

傅兵先生

香港主要營業地點：

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈3213室

獨立非執行董事：

郭景彬先生

馮征先生

王天也先生

梁子正先生

陳耀民先生

敬啟者：

MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED

為並代表

JD PROPERTY GROUP CORPORATION

就收購

中國物流資產控股有限公司

全部已發行股份及所有未轉換可換股債券

(JD PROPERTY GROUP CORPORATION

及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出之強制性有條件現金要約

1. 緒言

茲提述該公告。本公司接獲李先生(董事長兼執行董事)通知，要約人與李先生和宇培國際於二零二一年九月一日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購916,488,000股股份(即宇培國際擁有實益權益之全部股份)，購買

董事會函件

價為每股待售股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元。待售股份佔本公司於該公告日期已發行股本約26.38%。

於二零二二年一月二十八日，要約人與本公司聯合刊發公告，宣佈完成已於二零二二年一月二十八日落實，據此，宇培國際出售而要約人以購買價每股待售股份4.35港元收購916,488,000股股份，總現金代價為3,986,722,800港元。

於緊接訂立買賣協議及完成前，要約人及其一致行動人士於369,523,999股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約10.64%。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於1,286,011,999股股份中擁有權益，佔於完成日期本公司已發行股本約37.02%。

誠如要約人與本公司刊發的日期為二零二一年十月三日的聯合公告所披露，劉熾平先生（「劉先生」，京東時任董事）於4,263,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.12%。由於劉先生於二零二一年十二月二十三日辭任京東董事，故劉先生並非要約人之推定一致行動人士，實際上亦未與要約人一致行動，且彼於本公司的股權不再包含在要約人及其一致行動人士的總股權中。

根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份（要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出股份要約。根據收購守則規則13，要約人亦須發出可換股債券要約以收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）。

本綜合文件乃旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii) BofA Securities函件，當中載有（其中包括）要約詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其有關要約的推薦意見；及(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約致獨立董事委員會之建議及推薦意見。

本函件構成本綜合文件的一部分，載列（其中包括）要約人之若干背景資料及要約人對本集團之意向。要約條款之進一步詳情載於本綜合文件「附錄一—接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格及／或電子指示通知。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

2. 股份要約

於最後實際可行日期，已發行3,474,283,058股股份。BofA Securities在下列基礎上為並代表要約人作出股份要約：

就每股要約股份 現金4.35港元

董事會函件

要約人將不會上調股份要約項下的要約價，亦並無保留如此行事的權利。股東、可換股債券持有人及潛在投資者務請注意，要約人在作出本聲明後，將不得上調股份要約項下的要約價。

3. 可換股債券要約

於最後實際可行日期，二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券的未償還本金額分別為1,063,000,000港元及775,050,000港元。BofA Securities在下列基礎上為並代表要約人作出可換股債券要約：

二零二四年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二四年可換股債券 現金1,449,998.55港元

二零二五年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二五年可換股債券 現金1,407,764.40港元

4. 股份要約價

價值比較

股份要約項下的要約價為每股股份4.35港元，較：

- (a) 於二零二一年八月二十五日(即緊接刊發規則3.7公告前最後一個完整交易日)在聯交所所報之收市價每股股份3.7100港元溢價約17.25%；
- (b) 於二零二二年一月三十一日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股股份4.4000港元折讓約1.14%；
- (c) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.2200港元溢價約3.08%；
- (d) 於二零二一年九月一日(即緊接刊發該公告前最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股股份4.0500港元溢價約7.41%；
- (e) 於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7700港元溢價約15.38%；
- (f) 於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.6750港元溢價約18.37%；
- (g) 於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.4947港元溢價約24.47%；

董事會函件

- (h) 於截至最後交易日(包括該日)止連續六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.5455港元溢價約22.69%；
- (i) 於截至最後交易日(包括該日)止連續九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7943港元溢價約14.65%；
- (j) 於二零二零年十二月三十一日本公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.3232元(相等於約3.9961港元)溢價約8.86%(基於截至二零二零年十二月三十一日止年度的加權平均股份)；
- (k) 於二零二零年十二月三十一日本公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.0985元(相等於約3.7259港元)溢價約16.75%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；
- (l) 於二零二一年六月三十日本公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.7345元(相等於約4.4907港元)折讓約3.13%(基於截至二零二一年六月三十日止六個月的加權平均股份)；
- (m) 於二零二一年六月三十日本公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.5163元(相等於約4.2283港元)溢價約2.88%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；及
- (n) 於最後實際可行日期的每股經調整資產淨值約人民幣3.5643元(相等於約4.2860港元)溢價約1.49%。

最高及最低股價

誠如規則3.7公告所披露，要約期開始於二零二一年八月二十六日。

於有關期間，聯交所所報股份的最高收市價為二零二一年三月十二日的每股股份4.69港元，而聯交所所報股份的最低收市價為二零二一年七月二十七日的每股股份3.25港元。

5. 要約的條件

謹請閣下垂注本綜合文件「*BofA Securities*函件」內「要約的條件」一節。

6. 確認財務資源

謹請閣下垂注本綜合文件「*BofA Securities*函件」內「確認財務資源」一節。

7. 不可撤回承諾

謹請閣下垂注本綜合文件「*BofA Securities*函件」內「不可撤回承諾」一節。

董事會函件

8. 有關要約人的資料、要約人對本集團之意向及董事會組成建議變動

謹請閣下垂注本綜合文件「BofA Securities函件」內「有關要約人的資料」、「要約人對貴集團之意向」及「貴公司董事會組成建議變動」各節。

董事會欣然注意到，於要約完成後，要約人有意繼續進行本集團現有業務；及要約人將繼續進一步探索機遇以促進可持續增長並強化本集團的競爭力。為實現該等目標，要約人或將不時評估重組、可替代融資、資產分拆及戰略收購的需求。於最後實際可行日期，要約人尚未確定明確的計劃或機會。

董事會知悉，受限於上文所述及除本綜合文件「BofA Securities函件」內「貴公司董事會組成建議變動」一節所載董事會組成建議變動外，要約人並無對本集團當前業務營運作出任何重大變動之現時計劃，包括本公司固定資產的任何重新配置，或因要約而對本集團的管理層或持續聘用僱員作出任何重大變更。

9. 有關本集團的資料

本公司是在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市。本公司是一間投資控股公司。本集團主要於中國從事租賃倉儲設施及相關管理服務。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及四所載「本集團之財務資料」及「一般資料」。

10. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期，本公司已發行3,474,283,058股股份。根據本公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，本公司於最後實際可行日期的股權架構如下列表格所述：

股東名稱	股份數目	持股權益 概約百分比
要約人及其一致行動人士	1,286,011,999	37.02
無利害關係股東		
ESR Cayman Limited ^(附註1)	628,866,000	18.10
RRJ Capital Master Fund II, L.P. ^(附註2)	762,222,000	21.94
其他無利害關係股東	797,183,059	22.94
小計	2,188,271,059	62.98
已發行股份總數	3,474,283,058	100.00

附註：

- (1) ESR Cayman Limited持有ESR HK Management Limited的全部已發行股本，而ESR HK Management Limited持有股份。ESR Cayman Limited本身亦持有股份。因此，ESR Cayman Limited為股份之實益所有人，並被視為於ESR HK Management Limited持有的股份中擁有權益。

董事會函件

- (2) *RRJ Capital Master Fund II, L.P.*持有*Berkeley Asset*的全部已發行股本，而*Berkeley Asset*持有股份及二零二四年可換股債券的好倉及與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關之股份的淡倉。*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*亦持有*Travis Asset Holding Ltd*的全部已發行股本，而*Travis Asset Holding Ltd*則持有*Sherlock Asset*的全部已發行股本；其中*Sherlock Asset*持有股份之好倉。因此，*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*被視為於*Berkeley Asset*所持有股份及相關股份的好倉及相關股份的淡倉中擁有權益，且*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*及*Travis Asset Holding Ltd*均被視為於*Sherlock Asset*所持有的股份的好倉中擁有權益。

11. 強制性收購及本公司上市地位

倘要約人於本綜合文件發出後四(4)個月內獲得不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係股份的有效接納，則要約人擬通過行使其公司法第88條及收購守則規則2.11項下的權利強制性收購要約人在股份要約項下未曾收購的有關要約股份。於強制性收購(倘適用)完成時，本公司將成為要約人的直接全資附屬公司，及將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份在聯交所的上市地位。

倘要約人並不強制性收購餘下股份(不論是因為並無獲得公司法規定的指定百分比或其他原因)，要約人可採取必要行動，或促使本公司採取必要行動，以確保本公司維持足夠的公眾持股量，以符合上市規則的適用規定。

根據本公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，於最後實際可行日期，本公司公眾持股量約為22.94%，低於上市規則規定的25%的最低標準。

聯交所已表明，倘股份要約截止時，公眾持有少於本公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。為此，務請注意股份要約截止後，股份的公眾持股量可能較低，因此股份買賣可能會被暫停，直至公眾持股量達到充足水平為止。

倘要約人無權行使或決定不行使強制收購要約人尚未根據股份要約收購的要約股份的權利，要約人擬讓本公司繼續於聯交所上市。要約人之董事傅兵先生及將由本公司董事會委任之新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份存在足夠的公眾持股量。要約人認為，要約截止後將採取的適當行動將包括要約人配售足夠數目的接納股份及／或本公司就此發行額外股份。本公司及要約人將在必要時就此另行刊發公告。

董事會函件

12. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就要約向要約股東及可換股債券持有人提供意見。

郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生（為全體獨立非執行董事以及非執行董事（除李慶女士和傅兵先生以外））為獨立董事委員會成員。由於非執行董事李慶女士是李先生之女，因此李慶女士被排除在獨立董事委員會之外。由於非執行董事傅兵先生亦是京東副總裁，因此傅兵先生被排除在獨立董事委員會之外。

此外，經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問均富融資已根據收購守則規則2.1獲委任以就要約，尤其是要約之條款是否屬公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

13. 推薦意見及其他資料

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第34至35頁的「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致要約股東及可換股債券持有人的推薦意見；及(ii)本綜合文件第36至58頁的「獨立財務顧問函件」，當中載列其就要約及是否接納要約致獨立董事委員會的意見，以及彼達致其意見時所考慮的主要因素。

另請閣下閱讀本綜合文件第11至26頁的「BofA Securities函件」及有關要約的條款與接納及結算程序隨附的接納表格及／或電子指示通知。

建議要約股東及可換股債券持有人就接納要約可能產生的稅務影響諮詢其本身的專業顧問。

此 致

列位要約股東及可換股債券持有人 台照

承董事會命
中國物流資產控股有限公司
董事長
李士發
謹啟

二零二二年二月四日



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

China Logistics Property Holdings Co., Ltd

中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1589)

敬啟者：

MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED

為並代表

JD PROPERTY GROUP CORPORATION

就收購

中國物流資產控股有限公司

全部已發行股份及所有未轉換可換股債券

(JD PROPERTY GROUP CORPORATION

及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出之強制性有條件現金要約

吾等提述本公司與要約人聯合刊發的日期為二零二二年二月四日的本綜合文件，本函件為其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮要約的條款，並就吾等認為要約的條款對要約股東及可換股債券持有人而言是否公平合理向閣下提供意見，以及就是否接納要約提出推薦意見。

均富融資已經吾等批准獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及是否接納要約向吾等提供意見。謹請閣下垂注本綜合文件所載的「獨立財務顧問函件」，當中載其向吾等提出的意見及於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

另謹請閣下亦垂注本綜合文件所載的「BofA Securities函件」及「董事會函件」以及本綜合文件各附錄所載的額外資料。

推薦意見

經考慮要約的條款、本綜合文件所載資料以及均富融資的意見函件中所載其所考慮的

獨立董事委員會函件

主要因素及理由以及其獨立意見後，吾等認為要約的條款就要約股東及可換股債券持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議要約股東及可換股債券持有人接納要約。

儘管吾等已作出推薦意見，要約股東及可換股債券持有人仍應仔細考慮要約的條款，再決定是否接納要約。強烈建議閣下閱讀本綜合文件所載的「獨立財務顧問函件」全文。

此 致

列位要約股東及可換股債券持有人 台照

代表
獨立董事委員會
郭景彬先生
馮征先生
王天也先生
梁子正先生
陳耀民先生
謹啟

二零二二年二月四日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問函件全文，乃為載入綜合文件而編製，當中載列其就要約致獨立董事委員會之意見。



香港
金鐘夏慤道18號
海富中心1座27樓2701室

敬啟者：

MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED
為並代表
JD PROPERTY GROUP CORPORATION
就收購
中國物流資產控股有限公司
全部已發行股份及所有未轉換可換股債券
(JD PROPERTY GROUP CORPORATION
及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出之強制性有條件現金要約

緒言

茲提述吾等就要約獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司及要約人聯合刊發日期為二零二二年二月四日的綜合文件內，而本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告。於二零二一年九月三日，要約人與 貴公司聯合刊發公告，要約人與李先生(董事長兼執行董事)和宇培國際於二零二一年九月一日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購916,488,000股股份(即宇培國際擁有實益權益之全部股份)，購買價為每股待售股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元。待售股份佔 貴公司於該公告日期已發行股本約26.38%。

於緊接訂立買賣協議及完成前，要約人及其一致行動人士於369,523,999股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約10.64%。

獨立財務顧問函件

完成已於二零二二年一月二十八日作實。於完成後，要約人及其一致行動人士於1,286,011,999股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約37.02%。

誠如要約人與 貴公司刊發的日期為二零二一年十月三日的聯合公告所披露，劉熾平先生（「劉先生」，京東時任董事）於4,263,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約0.12%。由於劉先生於二零二一年十二月二十三日辭任京東董事，故劉先生並非要約人之推定一致行動人士，實際上亦未與要約人一致行動，且彼於 貴公司的股權不再包含在要約人及其一致行動人士的總股權中。

根據收購守則規則26.1及規則13，要約人須分別(i)就所有已發行股份（要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出股份要約；及(ii)發出可換股債券要約以收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有3,474,283,058股已發行股份。除了(i)未轉換本金總額為1,063,000,000港元、按每股股份3.00港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份的二零二四年可換股債券，和(ii)未轉換本金總額為775,050,000港元、按每股股份3.09港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份的二零二五年可換股債券， 貴公司沒有其他已發行的有關證券。

貴公司已成立獨立董事委員會（包括全體非執行董事（李慶女士和傅兵先生除外）和全體獨立非執行董事（即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生）），以就要約條款是否公平合理及是否接納要約向要約股東及可換股債券持有人提供意見。吾等（均富融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等於本函件中的意見僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約。獨立董事委員會已就要約批准委任吾等為獨立財務顧問。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士並無聯繫或關連。於過往兩年，除就要約獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等之前概無獲 貴公司或要約人委聘。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，及鑒於(i)吾等獲委任對要約條款發表意見之酬金毋須以要約結果為條件；(ii)並無吾等自 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益的安排（上述酬金除外）；及(iii)吾等之委任乃按一般商業條款作出，故吾等被視為獨立並能夠就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)規則3.7公告；(ii)該公告；(iii)綜合文件；(iv) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中報」)；(v) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)；(vi) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)；(vii)綜合文件所載或所述之資料；及(viii)相關公開資料。

吾等已倚賴該公告、綜合文件及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供之資料所載或所述之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設該公告、綜合文件及／或吾等所獲提供之資料所載或所述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時為真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍然如此。吾等作為獨立財務顧問，對綜合文件任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。根據收購守則規則9.1， 貴公司將盡快知會要約股東及可換股債券持有人綜合文件所載或所述之資料的任何重大變動。於最後實際可行日期後及於整個要約期間，倘本函件所載或所述之資料有任何重大變動，以及吾等之意見有變動(如有)，亦將盡快知會要約股東及可換股債券持有人。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供之陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或有誤導成分。吾等已假設綜合文件所載或所述及／或管理層向吾等提供之有關 貴集團事宜之所有陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已倚賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供及已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來展望進行任何獨立調查。

吾等並未考慮要約股東及可換股債券持有人接納或不接納要約產生的稅務影響(如有)，因此，吾等將不會就要約股東及可換股債券持有人因要約而可能產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。具體而言，須就證券交易繳納香港或海外稅項之要約股東及可換股債券持有人，務請自行就稅務事宜尋求專業意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關要約之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約的背景及條款

茲提述該公告。於二零二一年九月三日，要約人與 貴公司聯合刊發公告，要約人與李先生和宇培國際於二零二一年九月一日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購916,488,000股股份(即宇培國際擁有實益權益之全部股份)，購買價為每股待售股份4.35港元，總現金代價為3,986,722,800港元。待售股份佔 貴公司於該公告日期已發行股本約26.38%。

於緊接訂立買賣協議及完成前，要約人及其一致行動人士於369,523,999股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約10.64%。

完成已於二零二二年一月二十八日作實。宇培國際出售而要約人以購買價每股待售股份4.35港元收購916,488,000股股份，總現金代價為3,986,722,800港元。於完成後，要約人及其一致行動人士於1,286,011,999股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約37.02%。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有3,474,283,058股已發行股份。除了(i)未轉換本金總額為1,063,000,000港元、按每股股份3.00港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份的二零二四年可換股債券，和(ii)未轉換本金總額為775,050,000港元、按每股股份3.09港元的現行換股價、每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份的二零二五年可換股債券， 貴公司沒有其他已發行的有關證券。

股份要約

於最後實際可行日期，股份要約涉及2,188,271,059股股份。股份要約由BofA Securities為並代表要約人根據收購守則按以下基準有條件提出：

就每股要約股份 現金4.35港元

股份要約將按照收購守則向要約股東提呈。

股份要約項下每股要約股份的要約價為4.35港元，與要約人根據買賣協議支付的每股待售股份的價格相同。

根據股份要約將予收購的要約股份必須為繳足股款的股份，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，以及截至無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期在無條件日期之

獨立財務顧問函件

前的任何股息或其他分派將會由 貴公司支付予合資格收取該等股息或分派的股東。倘 貴公司決定於最後實際可行日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。於最後實際可行日期， 貴公司於截止日期前無意向股東宣派或支付任何股息或作出其他分派。

要約人將不會上調股份要約項下的要約價，亦並無保留如此行事的權利。要約股東、可換股債券持有人及潛在投資者務請注意，要約人在作出本聲明後，將不得上調股份要約項下的要約價。

可換股債券要約

於最後實際可行日期，二零二四年可換股債券及二零二五年可換股債券的未償還本金額分別為1,063,000,000港元及775,050,000港元。可換股債券要約由BofA Securities為並代表要約人根據收購守則按以下基準有條件提出：

二零二四年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二四年

可換股債券 現金1,449,998.55港元

二零二五年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二五年

可換股債券 現金1,407,764.40港元

根據可換股債券要約將予收購的可換股債券必須為繳足債券款項的債券，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部利息、股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由 貴公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。倘 貴公司決定於最後實際可行日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。於最後實際可行日期， 貴公司於截止日期前無意向可換股債券持有人宣派或支付任何股息或作出其他分派。

可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約當日已發行之全部尚未轉換可換股債券(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)，且不適用於截止日期前贖回或轉

換或已贖回或已轉換為股份之任何可換股債券。倘可換股債券或其部分於最後實際可行日期後獲轉換及根據有關轉換發行新股份，有關股份將構成要約股份的一部分，並受限於股份要約。

可換股債券要約項下要約價為最終要約價，並根據收購守則規則13.1及第6項應用指引釐定為每份可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之股份數目（即就二零二四年可換股債券而言，按每股股份3.00港元的現行換股價，每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份，及就二零二五年可換股債券而言，按每股股份3.09港元的現行換股價，每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份）乘以股份要約項下的要約價（即每股股份4.35港元）。

要約的條件

誠如綜合文件BofA Securities函件所述，股份要約須待要約人就要約股份收到之有效接納連同要約人及其一致行動人士於股份要約之前或期間已經擁有、收購或同意將予收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有 貴公司逾50%投票權後，方始作實。可換股債券要約將待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。

按照收購守則規則15.3，要約人必須在要約在接納方面成為無條件時及要約在所有方面成為無條件時刊發公告。要約亦必須於要約在所有方面成為無條件後至少十四(14)日期間開放可供接納。

不可撤回承諾

RRJ不可撤回承諾

於最後實際可行日期，RRJ契諾人(i)於合共762,222,000股要約股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約21.94%，並(ii)於未償還本金總額589,000,000港元的二零二四年可換股債券中擁有權益，佔二零二四年可換股債券未償還本金總額約55.41%。

於二零二一年九月二日，RRJ契諾人已向要約人提供RRJ不可撤回承諾，據此，每位RRJ契諾人已不可撤回地向要約人承諾，緊接綜合文件發出後第三個營業日下午一時正前就其持有之全部要約股份及二零二四年可換股債券接納或促使接納股份要約及可換股債券要約。

要約將於RRJ契諾人根據RRJ不可撤回承諾接納股份要約後成為無條件。

有關RRJ不可撤回承諾的進一步詳情，請參閱綜合文件所載BofA Securities函件「**RRJ不可撤回承諾**」一節。

獨立財務顧問函件

東穎不可撤回承諾

於最後實際可行日期，東穎於114,642,000股要約股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約3.30%。

於二零二一年九月二日，東穎已向要約人提供東穎不可撤回承諾，據此，東穎已不可撤回地向要約人承諾，緊接綜合文件發出後第五個營業日下午一時正前就其持有之全部要約股份接納或促使接納股份要約。

有關東穎不可撤回承諾的進一步詳情，請參閱綜合文件所載BofA Securities函件「東穎不可撤回承諾」一節。

大家保險不可撤回承諾

於最後實際可行日期，大家保險於143,726,000股要約股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約4.14%。

於二零二一年九月三日，大家保險已向要約人提供大家保險不可撤回承諾，據此，大家保險已不可撤回地向要約人承諾，緊接綜合文件發出後第七個營業日下午一時正前就其持有之全部要約股份接納或促使接納股份要約。

有關大家保險不可撤回承諾的進一步詳情，請參閱綜合文件所載BofA Securities函件「大家保險不可撤回承諾」一節。

2. 有關 貴集團的資料

(a) 有關 貴集團的背景

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要於中國從事倉儲設施租賃及相關管理服務。

(b) 有關 貴集團的財務資料

下文載列為摘錄自二零二零年年報及二零二一年中報的 貴集團財務資料概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日止 六個月	
	二零二零年 (「二零二零 財年」) (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (「二零一九 財年」) (經審核) 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 (「二零二一年 上半年」) (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (「二零二零年 上半年」) (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
收入	798,637	712,506	436,678	388,031
毛利	618,257	546,725	337,938	299,381
所得稅前利潤	355,424	641,517	394,872	72,794
貴公司擁有人應佔期內 利潤／(虧損)	22,835	257,192	273,145	(94,104)

獨立財務顧問函件

二零二零財年與二零一九財年的比較

(i) 收入

二零二零財年 貴集團錄得收入約人民幣798.6百萬元，較二零一九財年約人民幣712.5百萬元增加約12.1%。根據二零二零年年報，有關增加主要由於(i)作為 貴集團全國擴張計劃之一部分， 貴集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運中總建築面積增加；(ii)二零一九年已竣工並投入運營的物流園平均租用率有所上升；及(iii)平均租金單價有所上升。

(ii) 貴公司擁有人應佔期內利潤

二零二零財年 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔期內利潤約人民幣22.8百萬元，較二零一九財年約人民幣257.2百萬元減少約91.1%。根據二零二零年年報，有關減少(i)主要由於二零二零財年 貴集團股份價格持續上漲導致可換股債券公平值增加，二零二零財年可換股債券公平值虧損約人民幣802.1百萬元；及(ii)被 貴集團二零二零財年約人民幣429.0百萬元其他收益所部分抵銷，主要由於(a)二零二零年出售 貴集團兩家附屬公司90%股權產生的收益；及(b)因 貴公司的功能貨幣變更為港元而產生的以人民幣計值的應收款項淨額產生的匯兌收益。

二零二一年上半年與二零二零年上半年的比較

(i) 收入

二零二一年上半年 貴集團錄得收入約人民幣436.7百萬元，較二零二零年上半年約人民幣388.0百萬元增加約12.5%。根據二零二一年中報，有關增加主要由於(i)作為 貴集團全國擴張計劃之一部分， 貴集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運總建築面積增加；及(ii)平均租金單價有所上升。

(ii) 貴公司擁有人應佔期內利潤／虧損

二零二一年上半年 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔期內利潤約人民幣273.1百萬元，而二零二零年上半年 貴公司擁有人應佔期內虧損約人民幣94.1百萬元。根據二零二一年中報，轉虧為盈主要由於二零二一年上半年，可換股債券公平值收益約人民幣312.9百萬元，而二零二零年上半年可換股債券公平值虧損為約人民幣160.0百萬元，其主要由於截至二零二一年六月三十日 貴集

獨立財務顧問函件

團股份價格下跌，可換股債券公平值因而下跌；及(ii)被 貴集團的投資物業公平值收益淨額由二零二零年上半年的約人民幣269.1百萬元減少至二零二一年上半年的約人民幣81.5百萬元所部分抵銷，主要由於營運中的物流園市場穩定及項目開發進度有所放緩，導致二零二一年上半年公平值收益整體下降。

(c) 財務狀況

下文載列為摘錄自二零二零年年報及二零二一年中報的 貴集團財務狀況摘要：

	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 (經重列)	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
資產總額.....	22,961,760	23,784,855	25,310,407
負債總額.....	11,222,581	12,199,963	12,251,257
資產淨額.....	11,739,179	11,584,892	13,059,150
貴公司擁有人應佔權益.....	10,914,427	10,765,167	12,216,644

於二零二一年六月三十日

(i) 資產總額

於二零二一年六月三十日， 貴集團資產總額約為人民幣25,310.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣23,784.9百萬元增加約6.4%，主要歸因於發行股份約人民幣632.1百萬元及投資物業賬面值的增量約人民幣663.0百萬元。

(ii) 負債總額

於二零二一年六月三十日， 貴集團負債總額約為人民幣12,251.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣12,200.0百萬元增加約0.4%，主要歸因於借款增加約人民幣965.8百萬元，被可換股債券賬面值減少約人民幣937.7百萬元部分抵銷。

(iii) 貴公司擁有人應佔權益

於二零二一年六月三十日， 貴公司擁有人應佔權益約為人民幣12,216.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣10,765.2百萬元增加約13.5%，主要歸因於截至二零二一年六月三十日止六個月的發行股份約人民幣632.1百萬元及確認可換股債權儲備約人民幣548.4百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零二零年十二月三十一日

(i) 資產總額

於二零二零年十二月三十一日，貴集團資產總額約為人民幣23,784.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣22,961.8百萬元增加約3.6%，主要歸因於投資物業賬面值的增量約人民幣890.0百萬元。

(ii) 負債總額

於二零二零年十二月三十一日，貴集團負債總額約為人民幣12,200.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣11,222.6百萬元增加約8.7%，主要歸因於可換股債券賬面值的增量約人民幣1,240.2百萬元，被借款減少約人民幣283.0百萬元部分抵銷。

(iii) 貴公司擁有人應佔權益

於二零二零年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣10,765.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣10,914.4百萬元減少約1.4%，主要歸因於截至二零二零年十二月三十一日止年度的貨幣換算差額約人民幣132.2百萬元。

3. 貴集團前景

貴集團主要於中國從事主要用於社會消費品的倉儲設施租賃及相關管理服務。

根據二零二零年年報及二零二一年中報，管理層認為中國的物流設施市場將受到(其中包括)(i)可支配收入增多及城鎮化進程加快；(ii)電子商務市場日益發展；(iii)日益發展的第三方物流市場；及(iv)有利於貴集團業務發展及擴張的中國有利的政府政策的正面影響。有關進一步詳情，請參閱二零二零年年報及二零二一年中報中的「**行業展望**」一節。

管理層認為消費是現代物流設施需求的主要驅動力，這是一個由中國人口增長、城鎮化和中產階級不斷壯大所推動的長期趨勢。經考慮(其中包括)(i)中國國家統計局公佈的歷史數據；(ii)中國政府就發展地方物流業出台的有利國家政策；及(iii)知名機構出具的相關研究報告，管理層預計，由於中國低線城市電子商務交易的滲透率及中國互聯網使用率不斷提高，以及全球COVID-19疫情導致的有利於電子商務業的消費者行

為變化，與物流業發展緊密相關的地方電子商務業將能保持增長。因此，貨物的大規模高效率運輸推動了現代物流解決方案的需求增長。管理層對 貴集團的未來前景及展望持樂觀態度，且經考慮上述因素，吾等就此同意管理層的看法。

4. 有關要約人的資料及其對 貴集團之意向

(a) 有關要約人的資料

誠如綜合文件所載的BofA Securities函件所述，於最後實際可行日期，要約人為於開曼群島註冊成立之投資控股有限責任公司，其約83.89%股權由JD Property Holding Limited持有，而JD Property Holding Limited由京東全資附屬公司Jingdong Technology Group Corporation全資所有，京東由劉強東先生(京東的主席兼首席執行官)最終控制。

於最後實際可行日期，要約人其餘股東包括Nissonite Gem Investments Ltd和GMAR IIIV Holdings Limited，各自持有約5.64%的要約人已發行股本，且剩餘4.83%的要約人已發行股本由作為京東獨立第三方的三家私募股權基金持有。

要約人及其附屬公司在中國擁有和經營的物流不動產總建築面積超過1,300萬平方米，管理的總資產超過人民幣300億元。

京東是一家於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份於納斯達克(股票代碼：JD)及聯交所主板(股份代號：9618)上市。京東是一家中國領先的技術驅動的電商公司及零售基礎設施服務提供商。

(b) 要約人對 貴集團之意向

誠如綜合文件所載的BofA Securities函件所述，於要約完成後，要約人有意繼續進行 貴集團現有業務。要約人將繼續進一步探索機遇以促進可持續增長並強化 貴集團的競爭力。為實現該等目標，要約人或將不時評估重組、可替代融資、資產分拆及戰略收購的需求。於最後實際可行日期，要約人尚未確定明確的計劃或機會。

受限於上文所述及除綜合文件內的BofA Securities函件的「**貴公司董事會組成建議變動**」一節所披露者外，要約人並無對 貴集團當前業務營運做出任何重大變動之計劃，包括 貴公司固定資產的任何重新配置，或因要約而對 貴集團的管理層或持續聘用僱員作出任何重大變更。

(c) 貴公司董事會組成建議變動

誠如綜合文件所載的BofA Securities函件所述，董事會目前由十三名董事組成，包括：(i)執行董事李先生、吳國林先生、李慧芳女士、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；(ii)非執行董事李慶女士及傅兵先生；及(iii)獨立非執行董事郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。

各董事(傅兵先生除外)於董事會之辭任擬於二零二二年三月一日生效。

有關董事會組成建議變動及要約人提名的新董事履歷的進一步詳情，請參閱綜合文件所載的BofA Securities函件「**貴公司董事會組成建議變動**」一節。

(d) 要約對 貴公司之裨益

誠如綜合文件所載的BofA Securities函件所述，要約人及京東認為彼等對 貴公司而言為具吸引力的戰略合作夥伴，將抓住各種具吸引力的增長機會，並通過其業務、能力及資源的獨特整合獲取價值。據京東及要約人告知，京東是一家領先的技術驅動的電商公司並正轉型為領先的以供應鏈為基礎的技術與服務企業。除為中國領先零售商外，京東在全國範圍內的物流基礎設施覆蓋了中國絕大部分的縣區。由於要約人與 貴公司有類似的業務模式，要約人及京東認為，獲得 貴公司50%或以上投票權將促進 貴公司及要約人資源的整合，繼而進一步提升 貴公司及要約人的業務增長及財務前景。

(e) 強制性收購及 貴公司上市地位

誠如綜合文件所載的BofA Securities函件所述，倘要約人於綜合文件發出後的四(4)個月內獲得不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係股份的有效接納，則要約人擬通過行使其公司法第88條及收購守則規則2.11項下的權利強制性收購要約人在股份要約項下未曾收購的有關要約股份。於強制性收購完成後(倘適用)， 貴公司將成為要約人的直接全資附屬公司，及將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份在聯交所的上市地位。

倘要約人並不強制性收購餘下股份(不論是因為並無獲得公司法規定的指定百

分比或其他原因)，要約人可採取必要行動，或促使 貴公司採取必要行動，以確保 貴公司維持足夠的公眾持股量，以符合上市規則的適用規定。

根據 貴公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，於最後實際可行日期， 貴公司公眾持股量約為22.94%，低於上市規則規定的25%的最低標準。

聯交所已表明，倘股份要約截止時，公眾持有少於 貴公司適用的最低規定百分比（即已發行股份的25%），或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

為此，務請注意股份要約截止後，股份的公眾持股量可能較低，因此股份買賣可能會被暫停，直至公眾持股量達到充足水平為止。

倘要約人無權行使或決定不行使強制收購要約人尚未根據股份要約收購的要約股份的權利，要約人擬讓 貴公司繼續於聯交所上市。要約人認為，要約截止後將採取的適當行動將包括要約人配售足夠數目的接納股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司及要約人將在必要時就此另行刊發公告。

5. 股份要約價的分析

(a) 股份要約價比較

股份要約項下的要約價（「股份要約價」）為每股股份4.35港元，較：

- (i) 於二零二一年八月二十五日（即緊接刊發規則3.7公告前最後一個完整交易日）在聯交所所報之收市價每股股份3.7100港元溢價約17.25%；
- (ii) 於二零二二年一月三十一日（即最後實際可行日期）在聯交所所報之收市價每股股份4.4000港元折讓約1.14%；
- (iii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.2200港元溢價約3.08%；
- (iv) 於二零二一年九月一日（即緊接刊發該公告前最後一個交易日）在聯交所所報之收市價每股股份4.0500港元溢價約7.41%；
- (v) 於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7700港元溢價約15.38%；

獨立財務顧問函件

- (vi) 於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.6750港元溢價約18.37%；
- (vii) 於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.4947港元溢價約24.47%；
- (viii) 於截至最後交易日(包括該日)止連續六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.5455港元溢價約22.69%；
- (ix) 於截至最後交易日(包括該日)止連續九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份3.7943港元溢價約14.65%；
- (x) 於二零二零年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.3232元(相等於約3.9961港元)溢價約8.86%(基於截至二零二零年十二月三十一日止年度的加權平均股份)；
- (xi) 於二零二零年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.0985元(相等於約3.7259港元)溢價約16.75%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；
- (xii) 於二零二一年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.7345元(相等於約4.4907港元)折讓約3.13%(基於截至二零二一年六月三十日止六個月的加權平均股份)；
- (xiii) 於二零二一年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣3.5163元(相等於約4.2283港元)溢價約2.88%(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)；及
- (xiv) 於最後實際可行日期的每股經調整資產淨值約人民幣3.5643元(相等於約4.2860港元)溢價約1.49%。

經調整資產淨值乃通過使用對於二零二一年十二月三十一日股東應佔 貴集團物業權益進行估值產生的重新估值盈餘調整於二零二一年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值釐定。經調整資產淨值及每股經調整資產淨值的計算方式載於綜合文件「附錄二—本集團之財務資料」。

儘管股份要約價較於二零二一年六月三十日 貴公司每股股份的未經審核綜合資產淨值(基於截至二零二一年六月三十日止六個月的加權平均股份)及於最後實際可行日期的股份收市價4.40港元分別略微折價3.13%及1.14%，股份要約價(i)較上文所示股份的近期收市價(股份於最後實際可行日期的收市價除外)溢價；及(ii)分別較於二零二零年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份的經審核綜合資

產淨值(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)，於二零二零年十二月三十一日 貴公司每股股份的未經審核綜合資產淨值(基於截至二零二零年十二月三十一日止年度的加權平均股份)，於二零二一年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股股份的未經審核綜合資產淨值(基於於最後實際可行日期的已發行股份數目)及每股經調整資產淨值(「**相關資產淨值**」)溢價。

吾等了解到，上述較於相關時間 貴公司每股股份資產淨值及／或股份收市價的溢價／折價乃評估股份要約價的公平性及合理性時所考慮的因素。然而，亦須整體考慮下文所述的其他主要因素，以對股份要約條款的公平性及合理性作出知情評估。

(b) 股份歷史價格表現

下表說明聯交所所報股份於自二零二零年八月二十六日(即最後交易日前約12個月)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「**回顧期間**」)的每日收市價，吾等認為回顧期間屬合理、具代表性且足以說明股份近期收市價的整體趨勢及變動水平以及股份收市價的歷史趨勢與股份要約價之間的關係：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上圖所示，於回顧期間內，股份收市價介乎二零二一年七月二十七日及二零二一年七月二十八日所記錄的最低收市價每股股份3.25港元至二零二一年一月二十日所記錄的最高收市價每股股份4.84港元，平均收市價約為每股股份4.07港元。

獨立財務顧問函件

股份要約價分別(i)較股份最低收市價溢價約33.85%；(ii)較股份最高收市價折價約10.12%；及(iii)較股份於回顧期間的平均收市價溢價約6.88%。

自回顧期間起至二零二零年十二月二十八日止，股份收市價整體呈上行趨勢並按介乎3.32港元至4.13港元的價格買賣。於二零二零年十二月二十九日，貴公司刊發一份自願公告(內容有關 貴公司兩大股東可能出售若干股份及可換股債券)(「自願公告」)且市場對有關信息作出有利回應，因此，自二零二零年十二月二十九日起至二零二一年六月八日止期間，股份的交易價格區間擴至較高區間(即4.12港元至4.84港元)，直至因於二零二一年六月九日刊發公告(內容有關根據一般授權配售新股份)方才跌回至先前較低交易價格區間(即3.25港元至3.74港元)。於二零二一年八月二十六日(即刊發規則3.7公告前的最後交易日)，股份收市價飆升至4.22港元。

自二零二零年十二月二十九日(即刊發自願公告日期)起至二零二一年八月二十六日(即刊發規則3.7公告前的最後交易日)止期間(「自願公告後期間」)，股份收市價乃按介乎3.25港元至4.84港元的價格買賣，股份於相同期間內的平均收市價約為每股4.13港元。股份要約價4.35港元較股份於自願公告後期間的平均收市價溢價約5.33%。

於最後交易日後的日期開始至最後實際可行日期止期間(「近期」)，股份於收市價3.99港元至4.40港元的範圍內買賣。除自二零二二年一月二十五日至最後實際可行日期的股份收市價略高於股份要約價外，近期股份收市價通常低於或等於股份要約價。

考慮到(i)股份要約價介於股份最高收市價與最低收市價之間；(ii)股份要約價較股份於回顧期間的平均收市價溢價約6.88%；(iii)股份要約價較股份於自願公告後期間的平均收市價溢價約5.33%；及(iv)除自二零二二年一月二十五日至最後實際可行日期的股份收市價外，近期股份收市價通常低於或等於股份要約價，吾等認為，股份要約價4.35港元就要約股東而言屬公平合理。

務請注意，儘管於最後實際可行日期的股份收市價略高於股份要約價，概不能保證股份價格於要約期及之後會維持在高於股份要約價的水平。

獨立財務顧問函件

(c) 股份流動性

下表說明於回顧期間股份平均每日成交量以及相關平均每日成交量佔已發行股份總數及無利害關係股東所持股份總數的百分比：

月份	交易日數	每月總成交量 (股份數目)	平均每日成交量 (股份數目)	平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比 (附註1)	平均每日成交量佔無利害關係股東所持股份總數的百分比 (附註2)
二零二零年八月(自二零二零年八月二十六日(即回顧期間開始之日)起)	4	7,493,000	1,873,250	0.06%	0.09%
九月	22	56,308,000	2,559,455	0.08%	0.12%
十月	18	99,124,800	5,506,933	0.17%	0.25%
十一月	21	97,288,000	4,632,762	0.14%	0.21%
十二月	22	112,473,155	5,112,416	0.16%	0.23%
二零二一年					
一月	20	235,196,000	11,759,800	0.36%	0.54%
二月	18	218,896,500	12,160,917	0.37%	0.56%
三月	23	132,531,000	5,762,217	0.18%	0.26%
四月	19	77,654,884	4,087,099	0.13%	0.19%
五月	20	96,729,000	4,836,450	0.15%	0.22%
六月	21	344,827,270	16,420,346	0.47%	0.75%
七月	21	162,337,000	7,730,333	0.22%	0.35%
八月	22	391,122,779	17,778,308	0.51%	0.81%
九月	19	231,449,761	12,181,566	0.35%	0.56%
十月	18	89,884,000	4,993,556	0.14%	0.23%
十一月	22	47,371,992	2,153,272	0.06%	0.10%
十二月	22	47,800,428	2,172,747	0.06%	0.10%
二零二二年					
一月	21	181,254,000	8,631,167	0.25%	0.39%
			最高	0.51%	0.81%
			最低	0.06%	0.09%
			平均	0.21%	0.33%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 計算方法為(i)平均每日成交量除以(ii)於各相關月份末的已發行股份總數。
2. 計算方法為(i)平均每日成交量除以(ii)無利害關係股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數(即2,188,271,059股股份)。

誠如上表所說明，於回顧期間內，股份的流動性普遍較低。於回顧期間內，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數介乎約0.06%至0.51%以及佔無利害關係股東所持股份總數介乎約0.09%至0.81%。於回顧期間內，股份的平均每日成交量約為7,241,811股股份，佔已發行股份總數的約0.21%及佔無利害關係股東所持股份總數的約0.33%。

鑒於股份的流動性相對較低，要約股東務請注意，倘彼等有意於短期內在市場出售大量股份，任何大量出售均可能對股份市價造成下行壓力。於要約期後，

獨立財務顧問函件

較高水平的成交量可能無法維持，因此，股份要約為要約股東提供機會按股份要約價出售其全部股權。倘有意出售其股份的要約股東無法以高於股份要約價的價格於市場出售其股份，則彼等應接納股份要約。

(d) 市場可資比較分析

於評估股份要約價的公平性及合理性時，吾等已嘗試通過比較 貴公司根據股份要約價得出的隱含市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)與其他可資比較公司的市盈率及市賬率從而進行分析。

鑒於 貴集團(i)乃於聯交所主板上市；及(ii)主要於中國從事租賃倉儲設施及相關管理服務(「**適用業務範圍**」)；及(iii)於截至二零二零年十二月三十一日止年度自相關分部產生絕大部分收入，吾等就甄選可資比較公司設定以下標準：(i)於聯交所主板上市；(ii) (a)於最近整個財政年度內自於中國租賃倉儲設施、倉儲服務以及相關管理服務產生大部分總收入(即30%以上)；或(b)於最近整個財政年度內就適用業務範圍類似業務錄得的收入相等於或高於 貴公司自相關分部產生的收入；及(iii)截至最後實際可行日期的市值不低於500百萬港元。

基於該等甄選標準，吾等可就是次分析識別出兩家可資比較公司。有關研究結果詳盡無遺，儘管僅根據上述標準識別出兩家可資比較公司，由於 貴集團所採納業務模式的獨特性，且是次分析甄選可資比較公司的標準設定為具體性的，從而讓 貴公司與選定可資比較公司的市盈率及市賬率可進行有意義之比較，吾等認為，有關資料足以讓吾等就股份要約價的公平性及合理性作出意見，詳情載列如下：

公司(股份代號)	主營業務	市值 (於最後實際 可行日期)		市賬率 (附註2) (倍數)
		(附註1) 港元	市盈率 (倍數)	
北京建設(控股) 有限公司(0925)	房地產，包括高端和現代化 普通倉庫、冷鏈物流倉儲及 貿易業務、專門批發市場、 工業地產、商業地產、一級 土地開發	689,963,836	不適用	0.20

獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	主營業務	市值 (於最後實際 可行日期)		市賬率 (附註2) (倍數)
		(附註1) 港元	市盈率 (倍數)	
華南城控股有限公司(1668)	開發及運營大型綜合物流及商品交易中心、住宅及商業配套設施、物業管理以及提供物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及電子商貿服務	5,016,973,566	2.08	0.12
貴公司	於中國租賃倉儲設施及相關管理服務	15,113,131,302 (附註3)	31.81 (附註4)	1.03 (附註5) 1.17 (附註6) 1.01 (附註7)

資料來源：彭博及聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 市值乃根據(i)已發行股份總數及(ii)相關公司於最後實際可行日期的收市價計算。
2. 市賬率乃根據(i)彼等各自於最後實際可行日期的市值除以(ii)相關公司擁有人於最後實際可行日期應佔資產淨值(誠如彼等各自可查閱的最近期財務報告所載)計算。
3. 貴公司的市值乃根據(i)股份要約價4.35港元乘以 貴公司於最後實際可行日期的已發行股份總數3,474,283,058股計算。
4. 貴公司的隱含市盈率乃根據(i)股份要約價4.35港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數3,474,283,058股，再除以(ii)二零二零年年報所披露的 貴公司擁有人應佔年內利潤人民幣395,884,000元(相當於約475,060,800港元)減日常及一般業務過程以外的特殊項目(包括(i)可換股債券的公平值虧損人民幣802.09百萬元；及(ii)其他收益人民幣429.04百萬元)計算。
5. 貴公司的隱含市賬率乃根據(i)股份要約價4.35港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數3,474,283,058股，再除以(ii)二零二一年中報所披露的 貴公司擁有人應佔未經審核權益人民幣12,216,644,000元(相當於約14,659,972,800港元)計算。
6. 貴公司的隱含市賬率乃根據(i)股份要約價4.35港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數3,474,283,058股，再除以(ii)二零二零年年報所披露的 貴公司擁有人應佔經審核權益人民幣10,765,167,000元(相當於約12,918,200,400港元)計算。
7. 貴公司的隱含市賬率乃根據(i)股份要約價4.35港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數3,474,283,058股，再除以(ii)綜合文件「附錄二 — 本集團之財務資料」所載的經調整資產淨值約人民幣12,383,262,000元(相當於約14,890,708,385港元)計算。

誠如上表所述，由於(i)其中一家選定可資比較公司於最近整個財政年度錄得公司擁有人應佔虧損淨額；(ii)於有關時間其他可資比較公司的市盈率與 貴公司的市盈率有很大不同；及(iii) 貴公司是一家重資產的公司，因其業務性質使然，需要大量資本支出，故吾等認為就當前的可資比較分析採用市盈率不恰當。

儘管上文所述，吾等注意到選定可資比較公司的市賬率介乎約0.12至0.20倍，且 貴公司的隱含市賬率約1.03、1.17及1.01倍均遠高於選定可資比較公司的市賬

率。因此，吾等認為，經參考上述隱含市賬率，股份要約價4.35港元就要約股東而言屬公平合理。

6. 可換股債券要約分析

根據收購守則規則13，要約人亦須收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）。可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約當日已發行之全部未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外），且不適用於截止日期前贖回或轉換或已贖回或已轉換為股份之任何可換股債券。倘可換股債券或其部分於最後實際可行日期後獲轉換及根據有關轉換發行新股份，有關股份將構成要約股份的一部分，並受限於股份要約。

於最後實際可行日期，未轉換可換股債券包括(i) 貴公司於二零一九年六月二十五日發行的二零二四年六月二十五日到期的票息率6.95%及未轉換本金總額為1,063,000,000港元、按每股股份3.00港元的換股價、每1,000,000港元面值可轉換為333,333股股份的二零二四年可換股債券；及(ii) 貴公司於二零二零年十一月二十三日發行的二零二五年十一月二十三日到期的票息率6.95%及未轉換本金總額為775,050,000港元、按每股股份3.09港元的換股價、每1,000,000港元面值可轉換為323,624股股份的二零二五年可換股債券。

二零二四年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二四年可換股債券的二零二四年可換股債券的要約價為1,449,998.55港元，乃根據收購守則規則13.1及第6項應用指引釐定為二零二四年可換股債券之「透視」代價，即二零二四年可換股債券可轉換之新股份數目（即按現行換股價每股股份3.00港元，每1,000,000港元面值可轉換的333,333股股份）乘以要約價（即每股股份4.35港元），令二零二四年可換股債券的要約總價為約1,541,348,458.7港元。

倘二零二四年可換股債券持有人（「二零二四年可換股債券持有人」）於到期日二零二四年六月二十五日前並無行使轉換權，二零二四年可換股債券持有人應有權收取未行使二零二四年可換股債券100%本金1,063,000,000港元連同於二零二四年六月二十五日之任何未支付利息184,696,250港元（即合共1,247,696,250港元），低於接納可換股債券要約後將予收取的1,541,348,458.7港元，因此，吾等認為可換股債券要約項下的二零二四年可換股債券的要約價就可換股債券持有人而言屬公平合理。

二零二五年可換股債券

就每1,000,000港元面值的二零二五年可換股債券的要約價為1,407,764.40港元，乃根據收購守則規則13.1及第6項應用指引釐定為二零二五年可換股債券之「透視」代價，即二零二五年可換股債券可轉換之新股份數目（即按現行換股價每股股份3.09港元，每1,000,000港元面值可轉換的323,624股股份）乘以要約價（每股股份4.35港元），令二零二五年可換股債券的要約總價為1,091,087,797.4港元。

倘二零二五年可換股債券持有人（「二零二五年可換股債券持有人」）於到期日二零二五年十一月二十三日前並無行使轉換權，二零二五年可換股債券持有人應有權收取未行使二零二五年可換股債券100%本金775,050,000港元連同於二零二五年十一月二十三日之任何未支付利息215,463,900港元（即合共990,513,900港元），低於接納可換股債券要約後將予收取的1,091,087,797.4港元，因此，吾等認為可換股債券要約項下的二零二五年可換股債券的要約價就可換股債券持有人而言屬公平合理。

推薦意見

(1) 股份要約

經考慮上述主要因素、理由及分析及尤其是：

- (i) 要約令要約股東及可換股債券持有人（視情況而定）可按與最後實際可行日期股份現行市價非常接近之價格退出；
- (ii) 股份要約價(i)較上文「**股份要約價的分析**」一節所述的股份收市價（股份於最後實際可行日期的收市價除外）溢價；及(ii)較相關資產淨值溢價；
- (iii) 股份要約價(i)處於股份的最高收市價及最低收市價範圍內；(ii)較於回顧期間股份的平均收市價溢價約6.88%；(iii)較於自願公告後期間股份的平均收市價溢價約5.33%；及(iv)除自二零二二年一月二十五日至最後實際可行日期的股份收市價外，近期股份收市價通常低於或等於股份要約價；
- (iv) 股份之低成交流動性可能令要約股東或可換股債券持有人（在轉換其可換股債券後）難以在不對股份價格造成不利影響之情況下進行大額場內出售，亦令股東難以在發生對股份價格造成不利影響之任何事件時出售大量股份；
- (v) 要約為股東及可換股債券持有人提供變現其投資及重新部署自接納要約所得款項於其他投資機遇之機會；

獨立財務顧問函件

- (vi) 貴公司之隱含市賬率大幅高於選定可資比較公司的隱含市賬率；
- (vii) 概不保證股份的股價於要約期後將保持於與股份要約價相近的水平；
- (viii) 於最後實際可行日期，貴公司違反上市規則第8.08(1)(a)條所規定的最低公眾持股量要求且並無恢復公眾持股量至充足水平的確定計劃。公眾持股量或會因股份要約而進一步降低。未能符合最低公眾持股量的要求可能導致股份暫停買賣。恢復公眾持股量亦可能須配售新發行股份或出售現有股份，而有關價格可能較發行時的股份現行市價有折讓；及
- (ix) 要約人已表示，倘股份要約的接納水平達致公司法就強制性收購所規定的訂明水平及滿足收購守則規則2.11的要求，其有意將貴公司私有化。因此，倘要約人行使權力強制收購其尚未根據股份要約收購的無利害關係股份，未接納股份要約的無利害關係股東最終將被迫向要約人出售其各自的無利害關係股份，

儘管股份要約價分別較於二零二一年六月三十日貴公司每股股份未經審核綜合資產淨值（基於截至二零二一年六月三十日止六個月的加權平均股份）及於最後實際可行日期的股份收市價輕微折價3.13%及1.14%，吾等認為股份要約的條款整體屬公平合理，因此，吾等推薦獨立董事委員會建議要約股東接納股份要約。

(2) 可換股債券要約

經考慮上述主要因素、理由及分析及尤其是：

- (i) 可換股債券要約項下的要約價乃根據收購守則規則13.1及第6項應用指引的規定釐定，為每份可換股債券有關股份要約價之「透視」代價；
- (ii) 倘二零二四年可換股債券持有人於到期日二零二四年六月二十五日前並無行使轉換權，二零二四年可換股債券持有人應有權收取未行使二零二四年可換股債券100%本金1,063,000,000港元連同於二零二四年六月二十五日之任何未支付利息184,696,250港元（即合共1,247,696,250港元），低於接納可換股債券要約後將予收取的1,541,348,458.7港元；及
- (iii) 倘二零二五年可換股債券持有人於到期日二零二五年十一月二十三日前並無行使轉換權，二零二五年可換股債券持有人應有權收取未行使二零二五年可

獨立財務顧問函件

換股債券100%本金775,050,000港元連同於二零二五年十一月二十三日之任何未支付利息215,463,900港元(即合共990,513,900港元)，低於接納可換股債券要約後將予收取的1,091,087,797.4港元；

吾等認為可換股債券要約的條款屬公平合理，因此，吾等推薦獨立董事委員會建議可換股債券持有人接納可換股債券要約。

謹此提醒要約股東及可換股債券持有人，彼等出售或保留投資或行使彼等於股份或可換股債券的權利的決定應視乎彼等的個人情況及投資目標而作出，並注意須審慎(i)監察要約期內股份的市價及流動性，及倘銷售股份所得款項淨額(經扣除所有交易成本後)超過根據要約將予收取的款項淨額，考慮於有可能的情況行使未轉換可換股債券及／或於公開市場出售股份(視情況而定)，而非接納要約，尤其是，吾等注意到股份於最後實際可行日期的收市價略高於股份要約價；(ii)考慮要約人的意向；及(iii)評估貴集團未來在受要約人控制的情況下的未來前景及要約人於要約完成後可能推出的任何可能業務、多元化或新業務方向。吾等亦建議獨立董事委員會推薦可能需就綜合文件任何方面或就應採取的行動獲得建議的要約股東及可換股債券持有人，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

中國物流資產控股有限公司獨立董事委員會 台照

代表
均富融資有限公司
負責人員
鍾智斌
謹啟

二零二二年二月四日

鍾智斌為均富融資有限公司的負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動並獲准從事保薦人工作。鍾先生於香港法律及企業融資方面擁有逾20年經驗。

1. 接納股份要約的程序

為接納股份要約，閣下應根據隨附的接納表格印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成股份要約條款其中一部分。閣下應填上接納股份要約之股份總數。倘並無於「將予過戶股份的數目」一欄上填上有關股份數目或填上的股份數目大於閣下所持有的股份數目或大於或小於就接納股份要約提呈股票所顯示的股份數目，則表格將退還予閣下以作更正及重新提交。任何已更正表格將須於接納股份要約的最終限期或之前重新提交及由證券登記處接獲。閣下以接納股份要約的方式售予要約人的股份將以要約人或其代名人之名義登記。

透過簽署及交回接納表格，閣下向要約人、BofA Securities、本公司及與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士保證，閣下未採取或遺漏採取任何行動，而將會導致要約人、本公司、BofA Securities或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士違反任何地區有關股份要約或閣下接納股份要約的法律或監管規定。

倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須將妥為填寫及簽署的接納表格，連同就閣下有意接納股份要約的數目的股份有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之任何令人信納之彌償保證)，一併以郵寄或專人送交方式，盡快送抵證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(信封面須註明「中國物流資產—股份要約」)，並無論如何不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)，或在執行人員同意下要約人可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。

倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲全部或部分接納股份要約，則閣下必須：

- (a) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，及要求其將妥為填寫及簽署的接納表格，連同就閣下有意接納股份要約的數目的股份有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交證券登記處(信封面須註明「中國物流資產—股份要約」)；或

- (b) 透過證券登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將妥為填寫及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交證券登記處(信封面須註明「**中國物流資產—股份要約**」)；或
- (c) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算代理人所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算代理人代表閣下接納股份要約。為符合香港結算代理人設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (d) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統保存的投資者戶口持有人賬戶，則於香港結算代理人所設定的期限或之前，透過結算通電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。

若股票所示之股份數目並非由閣下悉數接納，則必須申請於接納表格上列示的代表轉讓股份數目之新股票。

倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)並非即時可交出及／或遺失(視情況而定)，並欲就閣下之股份接納股份要約，則閣下仍須妥為填寫及簽署接納表格並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併送交證券登記處(信封面須註明「**中國物流資產—股份要約**」)。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則其應於其後盡快送抵證券登記處。

倘閣下遺失閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，則亦應致函證券登記處索取彌償函件，並應依照其上之指示填寫後交還證券登記處。

倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納股份要約，則閣下仍須填寫及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至證券登記處(信封面須註明「**中國物流資產—股份要約**」)。有關行動將被視為對BofA Securities及／或要約人或彼等各自之代理之不可撤回授權，以於發出股票時代表閣下自本公司或證券登記處領取相關股票，並將該等股票送交證券登記處，以及授權及指示證券登記處按照及根據股份要約之條款及條件持有該等股票，猶如該等股票已連同接納表格一併交回證券登記處論。

股份要約的接納可能被視為無效，除非：

- (a) 證券登記處在截止日期下午四時正(香港時間)或之前，或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關時間及／或日期收取，且證券登記處之記錄顯示已接獲有關接納及下文(b)段項下規定的任何相關文件；及
- (b) 接納表格已妥為填寫並簽署，並：
 - (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，倘該／該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件(例如登記持有人簽立的空白或轉讓予接納人並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(b)段其他分段並無計及之股份為限)；或
 - (iii) 經證券登記處或聯交所核證。

倘接納表格乃由登記股東以外之人士簽立，則須出示股份證券登記處信納之合適授權憑證文件(例如授予遺囑認證或經核證的授權書副本)。

概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)給予任何收據。

倘股份要約就接納而言並未於截止日期成為，或並未宣佈成為無條件，證券登記處所接獲的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)將盡快但無論如何須於股份要約失效後十(10)日內以平郵方式退回予已接納要約股份之要約股東，郵誤風險概由要約股東自行承擔。

2. 接納可換股債券要約的程序

為接納可換股債券要約，可換股債券持有人、直接參與者或可換股債券實益擁有人應盡快並無論如何須不遲於截止日期下午四時正(香港時間)或要約人在執行人員同意的情況下可能釐定及公佈的較後時間及／或日期並於相關結算系統所設定的所有期限之前，根據相關結算系統之規定並以本綜合文件及電子指示通知所述之方式(構成要約條款其中一部分)，向相關結算系統提交或安排代其提交妥為填寫之電子指示通知。

可換股債券持有人及可換股債券實益擁有人應向銀行、證券經紀人或透過其持有可換股債券的任何其他中介查詢，該等中介是否將採用與本綜合文件所載者不同之參與期限，

如是，則應遵守該等期限。各結算系統及中介機構所載提交電子指示通知之期限將早於本綜合文件所載之相關期限。

於要約人或其代表根據相關結算系統之規定接獲有效電子指示通知後，直接參與者接納可換股債券要約將被視為已發生。要約人或其代表接獲相關電子指示通知將根據相關結算系統之標準慣例確認，並將導致相關結算系統內的該等可換股債券被凍結，無法就該等可換股債券辦理任何過戶手續。接納可換股債券要約將不可撤銷及不可撤回，惟本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所載情況除外。倘可換股債券要約遭撤回或失效，則可換股債券將於截止日期後兩個營業日內解除凍結，而可換股債券持有人將有權獲得可轉股債券於凍結期間所產生之任何利息。為免生疑問，記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。上述可換股債券的凍結及解除凍結將不會對應付予可換股債券持有人的利息、股息或其他分派(如有)產生任何影響。一經解除凍結，可換股債券或會進行轉讓。

可換股債券持有人及直接參與者必須透過相關結算系統採取適當步驟，以確保根據相關結算系統之規定及該結算系統規定之期限，於可換股債券凍結時並無進行與其相關之過戶手續。透過於相關結算系統凍結其可換股債券，各可換股債券持有人及直接參與者將被視為同意相關結算系統向招標代理及要約人提供有關該可換股債券持有人及／或直接參與者身份之詳情。

僅直接參與者可向相關結算系統提交電子指示通知。倘可換股債券持有人或可換股債券實益擁有人並非直接參與者，其必須於相關結算系統所述期限之前安排直接參與者(其透過該直接參與者直接或間接持有可換股債券)代其提交電子指示通知。

倘以經紀人、交易商、銀行、信託公司或其他代名人或託管商之名義持有之可換股債券持有人及可換股債券實益擁有人欲接納可換股債券要約，其應於截止日期前的足夠時間內聯繫相關中介，並促使可換股債券根據相關結算系統一般程序及於該結算系統所規定之期限內凍結。

透過提交電子指示通知，閣下向要約人、BofA Securities、本公司、招標代理及與彼等任何一方一致行動人士及彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士保證，閣下未採取或遺漏採取任何行動，而將會導致要約人、本公司、BofA Securities、招標代理或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任

何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士違反任何地區有關可換股債券要約或閣下接納可換股債券要約的法律或監管規定。

倘閣下需要有關送交可換股債券要約電子指示通知的協助，請通過lm@glas.agency聯繫招標代理。招標代理不可就換股債券要約之利弊提供任何意見或給出任何財務、法律或稅務意見。

可換股債券持有人應將接納可換股債券要約的該等程序連同相關結算系統，以及(如適用)任何經紀人、交易商、銀行、信託公司或其他代名人、託管商或中介(彼等透過其直接或間接持有可換股債券)之任何指示(包括時間)一併閱讀。

3. 交收

應付接納股東的款項(扣除賣方有關接納股份要約之從價印花稅)將盡快但無論如何須於要約成為或宣佈成為無條件之日，或證券登記處接獲接納股東之正式接納或要約人接獲接納可換股債券持有人的正式接納之日(以較遲者為準)起計七(7)個營業日內，以平郵方式以支票或銀行本票寄發予相關股東，郵誤風險概由其自行承擔。

應付接納可換股債券持有人的款項將盡快但無論如何須於要約成為或宣佈成為無條件之日，或招標代理接獲有關電子指示通知之日(以較遲者為準)起計七(7)個營業日內，透過存入相關結算系統賬戶支付。相關付款將解除要約人支付可換股債券持有人根據可換股債券要約有權享有的任何代價的責任。於任何情況下，均不會因相關結算系統或任何其他中介延遲傳輸資金而向可換股債券持有人支付任何額外利息。

不足一港仙之零頭將不予支付，應付予接納要約之股東或可換股債券持有人的現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

股東及可換股債券持有人對上述程序如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

4. 接納期間及修訂

根據收購守則規則15.1，要約將於刊登本綜合文件當日後維持最少21日可供接納。除非要約先前已在執行人員之同意下獲修訂或延長，否則接納表格必須於截止日期下午四時正(香港時間)之前按照相關接納表格上所印列之指示送達證券登記處，而電子指示通知必須於截止日期下午四時正(香港時間)之前送達相關結算系統，方為有效。

倘要約獲延長或修訂，則有關延長或修訂之公告將指明下一個截止日期，或倘要約已成為無條件，則將指明要約將維持可供接納直至進一步通知為止。如屬後者，根據收購守

則規則15.3，要約將於之後維持不少於14日可接納。倘於要約進行過程中，要約人修訂要約之條款，全體股東及可換股債券持有人(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約必須於刊登經修訂要約文件當日後維持最少14日可供接納，且不得早於截止日期結束。

倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格及電子指示通知內對截止日期之任何提述將被視作指其後之截止日期。

5. 公告

於截止日期下午六時正(香港時間)前(或執行人員在例外情況下可能允許的有關較後時間及/或日期)，要約人必須知會執行人員及聯交所有關要約的屆滿、修訂及延長之決定。要約人必須根據上市規則於截止日期下午七時正(香港時間)前於聯交所網站刊登公告，列明要約結果以及要約是否已修訂、延長或屆滿。有關公告將列明以下事項：

- (i) 已接獲對要約之接納所涉及之股份及可換股債券以及股份及可換股債券權利總數；
- (ii) 要約人於要約期之前已持有、控制或受指示之股份及可換股債券以及股份及可換股債券權利總數；
- (iii) 要約人於要約期收購或同意將予收購之股份及可換股債券以及股份及可換股債券權利總數；及
- (iv) 任何要約人成員公司借入或借出之任何有關證券之詳情，惟任何已被轉借或出售之所借入股份除外。

有關公告將列明該等股份及可換股債券數目所佔投票權之百分比。

於計算接納所佔股份及可換股債券總數時，僅完整、妥善及符合本附錄一所載條件，以及不遲於截止日期下午四時正(香港時間)(即接納要約之最後時間及日期)，送交證券登記處(就股份要約而言)或結算系統(就可換股債券要約而言)的有效接納，方會被計算在內。

根據收購守則之規定，有關要約之所有公告將根據上市規則之規定作出。

6. 代名人登記

為確保平等對待所有股東，作為代表一名以上實益擁有人的代名人而持有股份的要約股東應在實際可行情況下儘量獨立處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資的股份實益擁有人為求接納股份要約，務須向其代名人作出指示，表明其對股份要約的意向。

為確保平等對待所有可換股債券持有人，作為代表一名以上可換股債券實益擁有人的代名人而持有可換股債券的可換股債券持有人應在實際可行情況下儘量獨立處理各可換股債券實益擁有人所持債券。以代名人名義登記投資的可換股債券實益擁有人為求接納可換股債券要約，務須向其代名人作出指示，表明其對可換股債券要約的意向。

所有文件及匯款均以平郵方式寄發予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東於相關股東的接納表格上所示地址寄發。所有將寄發予可換股債券持有人的文件將按可換股債券持有人登記冊上註明的地址以平郵方式寄發予可換股債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，且所有匯款均以電子形式寄發予可換股債券持有人。本公司、要約人、BofA Securities、證券登記處、招標代理或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概無就郵遞上的任何損失或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。

7. 撤回權利

要約須於本綜合文件「*BofA Securities*函件」所載之條件達成後，方可作實。要約股東及可換股債券持有人作出之要約接納將不可撤銷及不可撤回，惟下段所載情況或遵照收購守則規則17的情況除外，收購守則規則17規定，要約接納人有權於首個截止日期（即二零二二年二月二十五日（星期五））起21日後撤回其接納（倘屆時要約未就接納成為無條件）。股份要約接納人可透過向證券登記處遞交經接納人（或其書面正式授權的代表，且委任證據連同通知出示）書面簽署的通知，撤回其接納。可換股債券要約的接納人可透過根據相關結算系統的規定向相關結算系統提交電子指示通知，撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人無法遵守本附錄一第5節所載就要約作出公告之任何規定，執行人員可要求按執行人員可接受的條款授予接納人撤回權，直到滿足有關規定。

於該情況下，要約人應盡快但無論如何須於十日內，以平郵方式將連同相關接納表格一併遞交之相關股票（如適用）及／或其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之彌償保證）退還予相關股東，郵誤風險概由要約股東自行承擔。接納可換股債券要約之可換股債券持有人或其代表之凍結可換股債券之任何指示將按自動撤回處理。

8. 股份／可換股債券

任何人士接納股份要約將被視為構成有關人士向要約人作出保證，即有關人士根據股份要約出售之股份乃已繳足且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何

性質之任何其他第三方權利，連同於無條件日期其隨附的一切權利，或隨後將成為其隨附的一切權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期為無條件日期前的任何股息或其他分派將由本公司支付予有資格獲得該等股息或分派之股東。倘本公司決定於最後實際可行日期或之後及截至無條件日期宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬下調要約價格，下調金額為該等股息或其他分派之金額。於最後實際可行日期，本公司於截止日期前無意向股東宣派或支付任何股息或作出其他分派。

任何人士接納可換股債券要約將被視為構成有關人士向要約人作出保證，即有關人士根據可換股債券要約出售之可換股債券乃已繳足且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，連同於無條件日期其隨附的一切權利，或隨後將成為其隨附的一切權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期或之後的全部利息、股息及其他分派(如有)的權利。記錄日期為無條件日期前的任何利息、股息或其他分派將由本公司支付予有資格獲得該等利息、股息或分派之可換股債券持有人。倘本公司決定於最後實際可行日期或之後及截至無條件日期宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬下調要約價格，下調金額為該等股息或其他分派之金額。於最後實際可行日期，本公司於截止日期前無意向可換股債券持有人宣派或支付任何股息或作出其他分派。

9. 香港印花稅

接納股份要約的股東應付的賣方香港從價印花稅(按(i)要約股份的市場價值；或(ii)要約人就股份要約的相關接納應付的代價(以較高者為準)的0.13%計算)將自股份要約獲接納時於要約人應付該等人士的款項中扣除。要約人將分別就接納股份要約及轉讓要約股份代表接納股東安排支付印花稅。

由於可換股債券持有人的名冊存置於香港境外，概無就接納可換股債券要約及轉讓可換股債券支付香港印花稅。

10. 本公司贖回

可換股債券要約結束後七個營業日，根據規管二零二四年可換股債券的日期為二零一九年六月二十六日的信託契據(經不時修訂及／或補充，包括經日期為二零二一年十二月二十三日的補充信託契據修訂及／或補充)的條款及條件，本公司將有選擇權，可向二零二四年可換股債券的受託人及持有人發出通知(「**清理贖回通知**」)，聲明倘於緊接相關清理贖回通知送達二零二四年可換股債券持有人之日期前，二零二四年可換股債券原先已發行

本金額的最少51%已獲本公司或本公司直接或間接控制的人士轉換、贖回、購買或註銷，本公司可於清理贖回通知日期後不少於5日且不多於60日，全權酌情於清理贖回通知所述之日期隨時全部或部分贖回已發行二零二四年可換股債券，贖回價格為所贖回本金額的100%連同應計但截至該日未付利息(如有)。

本公司於二零二五年可換股債券的條款及條件下並無享有相同贖回權，二零二五年可換股債券於最後實際可行日期由一名可換股債券持有人(即BCC Leap Holdco, L.P.)持有。

11. 一般事項

- (a) 股東將送交或接收或發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及匯款將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、BofA Securities、證券登記處或與彼等任何一方一致行動人士或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、聯繫人或參與要約之任何其他人士概無就郵遞上之任何損失或可能就此產生之任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格及電子指示通知所載條文構成要約條款之一部分。
- (c) 正式簽立接納表格或提交電子指示通知將構成不可撤銷地授權要約人、BofA Securities及／或招標代理(或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人)代表接納股東或接納可換股債券持有人填寫及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜之行動，以使有關已接納要約之人士所涉及之要約股份或可換股債券歸屬予要約人(或其可能指定之有關人士)。
- (d) 意外漏發本綜合文件、接納表格及／或電子指示通知或其中任何文件予任何獲作出要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (e) 要約及所有相關接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (f) 任何要約股東或可換股債券持有人於要約項下享有的代價將按照要約之條款悉數結算，不受任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可另享有或聲稱享有的針對該要約股東或可換股債券持有人的其他類似權利所影響。

- (g) 接納要約的任何要約股東或可換股債券持有人將負責支付有關要約股東或可換股債券持有人應付的相關司法權區的任何轉讓、註銷或其他稅項或徵費。
- (h) 要約股東及可換股債券持有人於作出決定時，須依賴彼等本身對本集團及要約條款(包括所涉及之利弊及風險)所作之審查。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不得詮釋為要約人、本公司、BofA Securities或彼等各自之專業顧問之任何法律或商業意見。股東及可換股債券持有人應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。
- (i) 本綜合文件、接納表格及電子指示通知對要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 本綜合文件乃為遵守香港適用於要約之法律及監管規定(即收購守則)以及聯交所運作規則而編製。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年(乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報所載之本集團經審核綜合財務報表)，以及截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月(乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所載之本集團未經審核綜合財務報表)之財務業績概要。

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核及 經重列) (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核及 經重列) (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)
收入	436,678	388,031	798,637	712,506	582,280
所得稅前利潤／(虧損)	394,872	72,794	355,424	641,517	847,531
所得稅開支	(98,946)	(139,422)	(288,804)	(292,272)	(293,979)
年／期內利潤／(虧損)	295,926	(66,628)	66,620	349,245	553,552
以下各方應佔利潤／(虧損)：					
— 本公司擁有人	273,145	(94,104)	22,835	257,192	557,231
— 非控股權益	22,781	27,476	43,785	92,053	(3,679)
以下各方應佔全面收益／ (虧損)總額：					
— 本公司擁有人	274,587	(25,575)	(109,332)	331,089	557,231
— 非控股權益	22,781	27,476	43,785	92,053	(3,679)
股息	—	—	—	—	—
每股盈利／(虧損)					
— 基本	0.0835	(0.0291)	0.0070	0.0795	0.1781
— 攤薄	(0.0103)	(0.0291)	0.0070	0.0795	0.1779

由羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無載有任何限定條件、非無保留意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

概無規模、性質或事態屬特殊之項目記錄於本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年之財務報表，以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

2. 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件中載列或提述(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所示的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合現金流量表、綜合權益變動表以及任何其他主要報表，連同重大會計政策及與理解上述財務資料有重大相關性的相關已刊發賬目附註中的任何要點。

二零一八年財務報表載列於本公司於二零一九年四月二十九日於本公司網站(<http://www.cnlpholdings.com/>)及聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291116.pdf>)刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「二零一八年年報」)第111至236頁。

二零一九年財務報表載列於本公司於二零二零年五月十二日於本公司網站(<http://www.cnlpholdings.com/>)及聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200389.pdf>)刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)第111至248頁。

二零二零年財務報表載列於本公司於二零二一年四月二十九日於本公司網站(<http://www.cnlpholdings.com/>)及聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901465.pdf>)刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第114至256頁。

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表及二零二零年財務報表(但非載列有關報表的二零一八年年報、二零一九年年報及二零二零年年報的任何其他部分)以提述方式納入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

3. 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件中載列或提述本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核財務業績(「二零二一年中期財務報表」)所示的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合現金流量表、綜合權益變動表以及任何其他主要報表,連同重大會計政策及與理解上述財務資料有重大相關性的相關已刊發賬目附註中的任何要點。

二零二一年中期財務報表載列於本公司於二零二一年九月二十八日於本公司網站(<http://www.cnlpholdings.com/>)及聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0928/2021092800557.pdf>)刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)第29至76頁。

二零二一年中期財務報表(但非載列有關報表的二零二一年中期報告的任何其他部分)以提述方式納入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

4. 債務聲明

於二零二一年十二月三十一日(即刊發本綜合文件前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務總額約為人民幣10,306.8百萬元,其詳情載列如下:

- 銀行及其他金融機構借款約人民幣5,733.7百萬元(其中人民幣49.6百萬元為無抵押及無擔保,人民幣845.4百萬元為無擔保但由本集團的投資物業、受限制存款、保

證按金、貿易應收款項、出租投資物業所產生的租金收入或／及本集團於若干子公司的股權作抵押)；

- 優先票據約人民幣963.7百萬元為無抵押，但由本集團若干子公司擔保；
- 本公司其中一家子公司上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)發行的資產支持中期票據(「資產支持票據」)約人民幣448.2百萬元，以上海宇培若干子公司的投資物業、貿易應收款項、出租上海宇培若干子公司的投資物業所產生的租金收入作抵押。上海宇培及本公司亦為資產支持票據提供擔保；
- 本公司其中一家子公司上海宇培發行的商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)約人民幣480.6百萬元，以上海宇培若干子公司的投資物業、貿易應收款項、出租上海宇培若干子公司的投資物業所產生的租金收入作抵押。上海宇培及本公司亦為商業按揭支持證券提供擔保；
- 第三方借款約人民幣1,197.7百萬元(主合約)及與主合約有關的獨立嵌入衍生工具約人民幣10.1百萬元以本集團於一家子公司的股權作抵押及由本公司擔保；
- 可換股債券約人民幣1,470.0百萬元為無抵押，但由本集團的若干子公司擔保，及
- 租賃負債約人民幣2.8百萬元。

除上文所述或本綜合文件另行披露者以及日常業務過程中產生的集團內公司間負債及日常應付賬款外，於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記、或擔保或其他重大或然負債。

5. 經調整資產淨值

下文載列股東應佔經調整資產淨值。有關調整計及物業估值報告所列本集團物業於二零二一年十二月三十一日的市值：

	人民幣千元
於二零二一年六月三十日股東應佔本集團未經審核	
綜合資產淨值(附註1)	12,216,644
— 於二零二一年十二月三十一日對股東應佔本集團物業權益進行估值產生的重估盈餘(附註2)	166,618
經調整資產淨值	12,383,262
每股經調整資產淨值(附註3)	人民幣3.5643元

附註：

- (1) 該金額乃摘錄自本集團於二零二一年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(於二零二一年中期報告內披露)。

- (2) 重估盈餘指物業權益於二零二一年十二月三十一日的市值超出其於二零二一年六月三十日的相應賬面值的部分。
- (3) 每股經調整資產淨值乃基於最後實際可行日期的已發行股份3,474,283,058股得出。

6. 無重大變動

除下文所披露者外及除本綜合文件所載要約外，董事確認，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）期間，本集團的財務或經營狀況或前景概無其他重大變動。

- (i) 根據本集團截至二零二一年十一月三十日止十一個月的未經審核綜合財務報表，因本公司股價自二零二零年十二月三十一日起下跌，本集團錄得本公司發行的可換股債券公平值收益淨額，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得可換股債券公平值虧損，與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比，本集團亦錄得投資物業公平值收益淨額及其他收益大幅減少。
- (ii) 於二零二一年九月至二零二一年十一月期間，本集團訂立一系列安排（「該等安排」），內容有關（其中包括）(i)向ACRE Magnolia Pte. Ltd.（「買方」）出售宇培無錫物流資產發展有限公司（「目標公司」）全部已發行股本（「待售股份」）（連同目標公司及其子公司結欠的若干應付款項）；及(ii)本公司全資子公司Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.就待售股份授予買方認沽期權及買方就待售股份授予Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.認購期權。該等安排讓本集團能夠通過變現資源為其經營成本提供資金，以滿足於本集團一項基金下的若干還款責任的現金需求，同時為本集團提供選擇權，以按事先釐定的代價重新收購目標公司的全部權益。該等安排（整體而言）讓本集團能夠利用外部資本資源滿足其業務過程中的財務需求。有關該等安排的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十一月二十二日的公告。

以下為獨立估值師北京高力國際房地產評估有限公司就本集團物業於二零二一年十二月三十一日之估值意見出具的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本綜合文件而編製。



北京高力國際房地產評估有限公司
中華人民共和國
北京市朝陽區
建國路91號
金地廣場507室
電話+86 21 6141 4350
傳真+86 21 6141 3699
www.colliers.com

敬啟者：

位於中華人民共和國的若干物業(共同及單獨稱為「該物業」)的估值

遵照中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)有關對中國物流資產控股有限公司或其附屬公司、聯營公司或合營企業(以下統稱「貴集團」)所持均位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業進行估值所發出的指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)之市場價值之意見，以供載入貴公司發出的綜合文件。除另有界定者外，本報告中所用詞彙應與綜合文件所界定者具有相同含義。

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」。

市值為資產或負債之估計價值，不會考慮買賣(或交易)成本，且不會抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方合理取得之最佳價格，亦為買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之估值因素）令估計價格增加或減少。

估值已根據最新版《皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）估值—全球準則》、香港測量師學會（「香港測量師學會」）的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年版本）及國際估值準則理事會（「國際估值準則理事會」）的《國際估值準則》進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載之規定。

估值技術

吾等已使用「收入法」通過資本化 貴公司向吾等提供的租賃時間表上所顯示淨收入以及在適當情況下參考市場可得銷售證據對第一類（已竣工及穩定或已竣工及待穩定）的物業權益進行估值。吾等已考慮支銷，並於適當時就潛在復歸收入計提撥備。

在對第二類（ 貴集團在建或正重新定位）及第三類（ 貴集團持作土地儲備）的物業權益達致估值意見時，吾等乃基於物業將按照向吾等提供的最新開發計劃開發及完工而對物業權益作出估值。吾等假設該開發計劃已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已應用成本法，參考當地的可資比較交易／資料，並已計入將動用以反映已竣工開發項目質素的建築成本。

於達致第一類的市值時，吾等採用收益法。於達致第二及三類的市值時，吾等採用成本法。

於達致吾等的估值意見時，吾等亦採用市場法，參考相關市場的可資比較租賃，並已計入將動用以完成開發項目並反映已竣工開發項目質量的成本。

第一類的定義為(i)截至二零二一年十二月三十一日已運營超過12個月的物流設施；(ii)佔用率達到約85%或以上的物流設施；或(iii)已於二零二一年十二月三十一日完成的物流設施。

第二類的定義為(i)目前在建中的物流設施或(ii)具備重新定位潛力根據當前市場的最高及最佳用途可重新開發的物流設施；而第三類的定義為目前空置具備潛在開發計劃的物流設施。

業權文件及產權負擔

吾等獲提供有關該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。鑒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。於估值過程中，吾等依賴 貴公司所提供的資料及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「貴公司中國法律顧問」）就中國物業的所有權及其他法律事宜所出具日期為本報告日期的法律意見。

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 貴公司及其中國法律顧問提供的資料，並已就估值得接納 貴公司及其中國法律顧問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、物業權益鑒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而載入，因此僅為約數。吾等並無進行詳細的地盤量度，以核實該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。

於估值時，吾等依賴於二零二一年十二月三十一日或之前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二零二二年一月一日起生效的租約。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此資料。

視察及結構狀況

估值師已於二零二一年十二月十五日至二零二一年十二月三十一日期間進行外部及內部視察，並根據需要進行調查以進行本次估值。吾等確認所有調查乃獨立進行，且不受第三方任何方式的影響。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。此外，吾等並未對該物業的已完成部分進行結構調查，因此無法評論其結構狀況，亦無法報告該物業無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。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。

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該物業出售時，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該物業價值。

吾等的估值並無考慮進行估值的該物業的任何押記、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，吾等假設所有該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：

- 所提供有關該物業的資料真實正確。
- 該物業未受污染，且土地狀況良好。
- 已取得該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。
- 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，且該等批文及證書十足有效。
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 租賃物業將繼續被佔用及維持良好狀況。
- 在適用情況下，並無對該物業內或就該物業進行結構調查或服務測試。適當情況下，吾等假設該物業結構合理，處於備用狀態，且所提供服務均在運作中；及
- 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。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下竣工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之該物業任何用途已取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。誠如 貴公司中國法律顧問所告知， 貴集團已取得所有必要牌照、許可證、證書、同意、批准及授權，以按相關牌照、許可、證書、同意、批准或授權所載方式持有及使用該等物業。

負債之限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

風險因素

目前市場受多項政策及監管規定、國際貿易局勢以及近期爆發新冠肺炎的地區健康事宜影響。吾等根據目前市場情況對市值作出的估計與實際交易價格可能會有差距，不論差距重大與否，實際交易價格將受上述等許多其他因素影響。

備註

新冠肺炎(COVID-19)爆發後，世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈其為「全球疫情」，對全球金融市場造成影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日期，吾等認為吾等可減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。實際上，當前對新冠肺炎的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等估值乃按皇家特許測量師學會全球版紅皮書第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等的估值較正常情況具有較少不確定性，並須更為審慎。鑒於無法知悉新冠肺炎日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常審查該物業的估值。

潛在稅項負債

就遵守收購及合併守則規則11.3而言及誠如貴集團所告知，在出售中國物業時將會產生的潛在稅項負債主要包括5.65%的增值稅及其他附加稅、按累進稅率30%至60%的土地增值稅、0.05%的印花稅及25%的企業所得稅。

誠如貴集團所告知，就第1-28及31-54號物業而言，貴集團目前無意出售該等物業及有關潛在稅項負債不會變現。就第29及30號物業而言，潛在稅項負債在出售後可能會變現。

根據吾等已建立的慣例，在吾等估值過程中，吾等並無核實亦無考慮有關稅項負債。

貨幣

除另有說明外，估值所載之全部金額均為人民幣。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

中國物流資產控股有限公司
董事會 台照
中國上海普陀區
金昌路2500號

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

Chow Yeuk Yu (Dorothy Chow)
MSc FRICS FHKIS RPS (GP) MCIREA
執行董事
估值及諮詢服務I亞洲

謹啟

二零二二年二月四日

附註：賀志蓉女士為一名合資格估值師，彼於中國物業估值方面擁有18年經驗。

DOROTHY CHOW女士為一名合資格估值師，彼於中國及香港物業估值方面擁有24年經驗。

估值概要所含項目價值表

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業				
1.	中國安徽省蕪湖三山區三山區物流園蕪湖宇培物流園	人民幣297,000,000元	100%	人民幣297,000,000元
2.	中國安徽省滁州琅琊區花園西路8號滁州宇航物流園一期及二期	人民幣220,000,000元	100%	人民幣220,000,000元
3.	中國江蘇省昆山周市鎮橫新涇路28號蘇州宇培物流園	人民幣904,000,000元	100%	人民幣904,000,000元
4.	中國湖北省武漢漢南區東荊分區烏金工業園武漢宇培漢南物流園	人民幣340,000,000元	100%	人民幣340,000,000元
5.	中國遼寧省瀋陽瀋北新區宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	人民幣380,000,000元	100%	人民幣380,000,000元
6.	中國上海嘉定區謝春路1000號上海宇航黃渡物流園	人民幣285,000,000元	100%	人民幣285,000,000元
7.	中國河南省鄭州義通街以東，喜達路南，禮通街以西，物流大道以北鄭州宇培華正道物流園	人民幣180,000,000元	100%	人民幣180,000,000元
8.	中國吉林省長春長春國家高新技術產業開發區北區航空街長春宇培物流園	人民幣283,000,000元	100%	人民幣283,000,000元

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業				
9.	中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號蘇州宇慶物流園	人民幣1,146,000,000元	100%	人民幣1,146,000,000元
10.	中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮東華路與新華路東南角合肥宇航物流園	人民幣308,000,000元	100%	人民幣308,000,000元
11.	中國江蘇省常州新北區羅溪鎮龍城大道及盛達路西北角常州宇培物流園	人民幣371,000,000元	100%	人民幣371,000,000元
12.	中國江蘇省南通南通蘇通科技產業園東方大道及緯十八路東北角南通宇培物流園	人民幣163,000,000元	100%	人民幣163,000,000元
13.	中國浙江省嘉興南湖區四箴港以西新昌路以北嘉興宇培物流園	人民幣784,000,000元	100%	人民幣784,000,000元
14.	中國天津濱海新區天津臨港經濟區湘江道及渤海二十六路西南角天津宇培物流園	人民幣506,000,000元	100%	人民幣506,000,000元
15.	中國江蘇省淮安淮安經濟技術開發區開祥路6號淮安宇培物流園	人民幣197,000,000元	100%	人民幣197,000,000元
16.	中國四川省成都青白江區祥福鎮民盛路9號成都宇航物流園	人民幣606,000,000元	100%	人民幣606,000,000元
17.	中國黑龍江省哈爾濱紐荷蘭公司以南松花路以東哈爾濱宇培物流園	人民幣336,000,000元	100%	人民幣336,000,000元

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業				
18.	中國廣東省肇慶四會大沙鎮馬房開發區肇慶宇培物流園	人民幣589,000,000元	100%	人民幣589,000,000元
19.	中國江蘇省蘇州蘇州高新區文昌路及312國道西北角蘇州宇臻物流園	人民幣1,155,000,000元	100%	人民幣1,155,000,000元
20.	中國遼寧省大連金州經濟技術開發區高新園10號路東側高新園3號路北側大連宇培物流園一期	人民幣533,000,000元	100%	人民幣533,000,000元
21.	中國遼寧省大連金州經濟技術開發區高新園12號路東側高新園3號路北側大連宇培物流園二期	人民幣282,000,000元	100%	人民幣282,000,000元
22.	中國陝西省咸陽新元路以北渭東路以東咸陽宇培物流園	人民幣563,000,000元	100%	人民幣563,000,000元
23.	中國浙江省舟山舟山經濟開發區新港園區宇培舟山電子商務物流產業園	人民幣310,000,000元	100%	人民幣310,000,000元
24.	中國雲南省昆明呈貢區馬橙公路昆明宇培物流園	人民幣509,000,000元	100%	人民幣509,000,000元
25.	中國浙江省舟山定海區幹覽鎮東升社區宇航舟山產業園	人民幣99,000,000元	100%	人民幣99,000,000元
26.	中國湖南省長沙岳麓區岳麓大道與荷葉路交界處長沙宇培物流園	人民幣661,000,000元	100%	人民幣661,000,000元

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業				
27.	中國重慶九龍坡區西彭組團A分區重慶宇培西彭物流園	人民幣719,000,000元	100%	人民幣719,000,000元
28.	中國北京通州區永樂店鎮東張各莊村北京宇培林海灘物流園	人民幣821,000,000元	100%	人民幣821,000,000元
29.	中國江蘇省昆山巴城鎮京阪路以北千野路以西昆山宇載物流園	人民幣615,000,000元	30%	人民幣185,000,000元
30.	中國江蘇省南京江甯濱江開發區地秀路以南寶象路以北南京宇培物流園	人民幣570,000,000元	30%	人民幣171,000,000元
31.	中國遼寧省瀋陽瀋陽經濟技術開發區瀋西九東路17號瀋陽宇培經開區物流園	人民幣170,000,000元	100%	人民幣170,000,000元
32.	中國河南省鄭州中牟縣故城南路以南，金沙大道以西，喜達路以北，禮通路以東鄭州宇培物流園	人民幣636,000,000元	100%	人民幣636,000,000元
33.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮走馬塘西路與擁軍路西北角無錫宇培物流園一期	人民幣314,000,000元	100%	人民幣314,000,000元
34.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及錫東大道東北角無錫宇培物流園二期	人民幣614,000,000元	100%	人民幣614,000,000元
35.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及走馬塘西路西南角無錫宇培物流園三期	人民幣986,000,000元	100%	人民幣986,000,000元

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業				
36.	中國上海閔行區潤虹路與申昆路交界處上海虹宇物流項目	人民幣1,887,000,000元	41%	人民幣774,000,000元
37.	中國山東省濟南歷城區港源六路1256號濟南宇臻物流園	人民幣638,000,000元	100%	人民幣638,000,000元
38.	中國貴州省貴陽花溪區花燕路西北角，谷槐路延長段貴陽宇培物流園	人民幣766,000,000元	100%	人民幣766,000,000元
39.	中國山東省青島膠東臨空經濟示範區綜保一路北側青島宇航物流園	人民幣412,000,000元	100%	人民幣412,000,000元
40.	中國浙江省餘姚中意寧波生態園餘姚宇培物流園	人民幣709,000,000元	100%	人民幣709,000,000元
41.	中國江西省南昌南昌高新技術產業開發區沿河路以西天祥大道以北南昌宇培物流園	人民幣535,000,000元	100%	人民幣535,000,000元
42.	中國河南省漯河召陵區新潔上路以北及玉山路以西漯河宇培物流園	人民幣215,000,000元	100%	人民幣215,000,000元
43.	中國廣西省南寧吳圩鎮友誼路以南及第五大道以東南寧宇培物流園	人民幣325,000,000元	100%	人民幣325,000,000元
44.	中國安徽省蚌埠淮上區雙墩路3278號蚌埠宇培物流園	人民幣230,000,000元	100%	人民幣230,000,000元
	小計	人民幣23,169,000,000元		人民幣21,227,000,000元
				(相當於 約25,525,186,085港元)

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第二類 — 貴公司於中國持有的在建物業				
45.	中國江蘇省常熟虞山 高新技術產業開發區 陽光大道以北國泰路 以東常熟宇培物流園	人民幣133,000,000元	100%	人民幣133,000,000元
46.	中國山東省濟南濟陽 區崔寨鎮濟南宇培物 流園	人民幣96,000,000元	100%	人民幣96,000,000元
47.	中國河北省石家莊藁 城區石家莊宇培物流 園	人民幣86,000,000元	100%	人民幣86,000,000元
48.	中國湖北省武漢江夏 區武漢東湖新技術開 發區泉崗北街以南、 光電園一路以東、泉 崗街以北、光電園二 路以西	人民幣72,000,000元	100%	人民幣72,000,000元
49.	中國福建省漳州漳州 台商投資區新324國道 與鋪透路交叉口東南 側宇培漳州物流園	人民幣88,000,000元	100%	人民幣88,000,000元
	小計	人民幣475,000,000元		人民幣475,000,000元
				(相當於 約571,181,203 港元)

第三類 — 貴公司於中國持有的作為土地儲備的物業

50.	中國上海青浦區外青 松公路東側上海宇培 青陽物流園	人民幣120,000,000元	100%	人民幣120,000,000元
51.	中國上海金山區滎東 路及滎田路西南角上 海宇培金山物流園	人民幣230,000,000元	100%	人民幣230,000,000元

編號	物業權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值	貴公司 應佔權益	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的 貴公司 應佔市值
第三類 — 貴公司於中國持有的作為土地儲備的物業				
52.	中國上海青浦區外青松公路5508號青浦宇冀物流園	人民幣1,179,000,000元	100%	人民幣1,179,000,000元
53.	中國上海浦東新區南匯工業園區宣橋鎮上海宇載物流園	人民幣412,000,000元	100%	人民幣412,000,000元
54.	中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號上海宇冀物流園	人民幣346,000,000元	100%	人民幣346,000,000元
	小計	人民幣2,287,000,000元		人民幣2,287,000,000元 (相當於 約2,750,087,180港元)
	總計：	人民幣25,931,000,000元		人民幣23,989,000,000元 (相當於 約28,846,454,468港元)

第一類 — 貴公司於中國持有的已竣工物業

估值概要1 — 蕪湖宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值														
1.	中國安徽省蕪湖三山區三山區物流園蕪湖宇培物流園	該物業為物流園區，包括四個倉庫、兩間保安室及一個機電房，總建築面積為90,304.44平方米，地盤面積為145,515.00平方米。 該物業的建築面積明細如下：	根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二三年八月三十一日。月租約為人民幣1,137,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為95.5%。	人民幣 297,000,000元 (人民幣貳億玖仟柒佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣297,000,000元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A.....</td> <td>24,713.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B.....</td> <td>24,713.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C.....</td> <td>19,976.77</td> </tr> <tr> <td>倉庫-D.....</td> <td>19,976.77</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>923.96</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>90,304.44</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-A.....	24,713.47	倉庫-B.....	24,713.47	倉庫-C.....	19,976.77	倉庫-D.....	19,976.77	設施房.....	923.96	總計.....	<u>90,304.44</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫-A.....	24,713.47																	
倉庫-B.....	24,713.47																	
倉庫-C.....	19,976.77																	
倉庫-D.....	19,976.77																	
設施房.....	923.96																	
總計.....	<u>90,304.44</u>																	
		據指，該物業已於二零一五年建成。																
		該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，最遲於二零六四年四月二十一日到期，作工業用途。																

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蕪湖宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蕪三工國用(2013)第014號.....	二零一三年十一月十九日	工業(倉庫、分銷、生產物流)	112,048.00
蕪三工國用(2014)第030號.....	二零一四年九月二十四日	工業	18,067.00
蕪三工國用(2014)第029號.....	二零一四年九月二十四日	工業	15,400.00
總計：			<u>145,515.00</u>

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權歸屬於蕪湖宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
蕪房地權證三山字 第2015912271號	二零一五年 十二月三十一日	倉庫	24,713.47
蕪房地權證三山字 第2015894286號	二零一五年 十一月二十日	倉庫	19,976.77
蕪房地權證三山字 第2015894284號	二零一五年 十一月二十日	倉庫	24,713.47
蕪房地權證三山字 第2015894285號	二零一五年 十一月二十日	倉庫	19,976.77
蕪房地權證三山字 第2015912273號	二零一五年 十二月三十一日	設施房、 工業	923.96
總計：			<u>90,304.44</u>

iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，蕪湖宇培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，蕪湖宇培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。
- 蕪湖宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蕪湖宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。
- 根據日期為二零二零年六月二十四日的他項權證，該物業已按揭予上海農村商業銀行股份有限公司閔行分行，作為向蕪湖宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，蕪湖宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要2 — 滁州宇航物流園一期及二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																
2.	中國安徽省 滁州琅琊區 花園西路8號 滁州宇航物 流園一期及 二期	該物業包括兩個倉庫、一間配電房、一間配套房、一幢兩層高的辦公室大樓及一幢兩層高的警衛室，總建築面積為63,568.42平方米，地盤面積為122,128.00平方米。 該物業的建築面積明細如下。	根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二三年三月三十一日。月租約為人民幣500,000元（不包括管理費及增值稅）。估用率約為96.5%。	人民幣 220,000,000元 (人民幣貳億貳仟萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 220,000,000元)																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-1期</td> <td>29,351.80</td> </tr> <tr> <td>倉庫-2期</td> <td>32,089.40</td> </tr> <tr> <td>配電房</td> <td>327.36</td> </tr> <tr> <td>配套房</td> <td>662.66</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>948.20</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>189.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>63,568.42</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-1期	29,351.80	倉庫-2期	32,089.40	配電房	327.36	配套房	662.66	辦公室	948.20	警衛室	189.00	總計	<u>63,568.42</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																			
倉庫-1期	29,351.80																			
倉庫-2期	32,089.40																			
配電房	327.36																			
配套房	662.66																			
辦公室	948.20																			
警衛室	189.00																			
總計	<u>63,568.42</u>																			
		據指，該物業已於二零零八年建成。																		
		該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零五八年一月二十四日到期，作工業用途。																		

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予滁州宇航物流有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滁國用(2008)第00848號	二零零八年 六月八日	工礦倉儲	122,128.00
總計：			<u>122,128.00</u>

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權歸屬於滁州宇航物流有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
房地權滁字第2009010639號.....	二零零九年 九月八日	工業	32,089.40
房地權滁字第2009001394號.....	二零零九年 二月二十六日	工業	662.66
房地權滁字第2009001400號.....	二零零九年 二月二十六日	辦公室	948.20
房地權滁字第2009001396號.....	二零零九年 二月二十六日	工業	29,351.80
房地權滁字第2009001393號.....	二零零九年 二月二十六日	工業	327.36
房地權滁字第2009001398號.....	二零零九年 二月二十六日	警衛室	189.00
總計：			<u>63,568.42</u>

iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，滁州宇航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，滁州宇航物流有限公司有權使用、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。
- 滁州宇航物流有限公司擁有上述房屋所有權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，滁州宇航物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 根據日期為二零一六年六月十七日的他項權證，該物業已按揭予平安銀行股份有限公司上海分行，作為向滁州宇航物流有限公司提供貸款的擔保。

iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，滁州宇航物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要3 — 蘇州宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值												
3.	中國江蘇省 昆山周市鎮 橫新涇路28 號蘇州宇培 物流園	<p>該物業包括三幢2層高的物流倉庫及若干配套設施，總建築面積為118,613.07平方米，地盤面積為120,224.70平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A.....</td> <td>39,252.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B.....</td> <td>39,252.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C.....</td> <td>37,860.30</td> </tr> <tr> <td>設施.....</td> <td>2,247.33</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>118,613.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-A.....	39,252.72	倉庫-B.....	39,252.72	倉庫-C.....	37,860.30	設施.....	2,247.33	總計.....	<u>118,613.07</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫及冷庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二九年十二月二十六日。月租約為人民幣4,041,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體佔用率約為99.9%及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 904,000,000元 (人民幣玖億零肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 904,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)															
倉庫-A.....	39,252.72															
倉庫-B.....	39,252.72															
倉庫-C.....	37,860.30															
設施.....	2,247.33															
總計.....	<u>118,613.07</u>															
		<p>據指，該物業已於二零一五年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六三年九月十五日期到期，作倉庫用途。</p>														

附註：

- i) 根據下列國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蘇州宇培倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
昆國用(2013)第DW585號.....	二零一三年 九月二十三日	倉庫	120,224.70
總計：			<u>120,224.70</u>

ii) 根據下列房屋所有權證，房屋所有權歸屬於蘇州宇培倉儲有限公司。詳情如下：

證書號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
昆房權證周市字第271082998號	二零一五年 二月二十八日	倉庫	39,252.72
昆房權證周市字第271082999號	二零一五年 二月二十八日	倉庫	39,252.72
昆房權證周市字第271083001號	二零一五年 二月二十八日	倉庫	37,860.30
昆房權證周市字第271083000號	二零一五年 二月二十八日	設施房	469.28
昆房權證周市字第271083002號	二零一五年 二月二十八日	叉車充電室	38.00
昆房權證周市字第271082995號	二零一五年 二月二十八日	保安室	39.71
昆房權證周市字第271082997號	二零一五年 二月二十八日	保安室	27.03
昆房權證周市字第271082996號	二零一五年 二月二十八日	物業管理室	1,673.31
總計：			<u>118,613.07</u>

iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，蘇州宇培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，蘇州宇培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。
- 蘇州宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。
- 根據日期為二零二零年七月十四日的他項權證，該物業已按揭予西部信託有限公司，作為向蘇州宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，蘇州宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要4—武漢宇培漢南物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																				
4.	中國湖北省武漢漢南區東荊分區烏金工業園武漢宇培漢南物流園	<p>該物業包括三個倉庫及其他配套設施，總建築面積為73,098.17平方米。該物業建於總地盤面積為121,328.20平方米的一幅土地上。</p> <p>建築面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A.....</td> <td>15,529.50</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B.....</td> <td>28,442.77</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C.....</td> <td>28,442.77</td> </tr> <tr> <td>叉車充電</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賬篷.....</td> <td>37.50</td> </tr> <tr> <td>保安室.....</td> <td>25.83</td> </tr> <tr> <td>物業管理室及</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 其他.....</td> <td>619.80</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>73,098.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-A.....	15,529.50	倉庫-B.....	28,442.77	倉庫-C.....	28,442.77	叉車充電		賬篷.....	37.50	保安室.....	25.83	物業管理室及		其他.....	619.80	總計.....	<u>73,098.17</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年九月三十日。月租約為人民幣1,539,000元（不包括管理費及增值稅）。估用率約為100%。</p>	<p>人民幣 340,000,000元 (人民幣叁億肆仟萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣340,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫-A.....	15,529.50																							
倉庫-B.....	28,442.77																							
倉庫-C.....	28,442.77																							
叉車充電																								
賬篷.....	37.50																							
保安室.....	25.83																							
物業管理室及																								
其他.....	619.80																							
總計.....	<u>73,098.17</u>																							
		<p>據指，該物業已於二零一四年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六二年十月三十日到期，作工業用途。</p>																						

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予武漢宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
漢國用(2012)第36994號.....	二零一三年 二月四日	工業	121,328.20
總計：			<u>121,328.20</u>

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權歸屬於武漢宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
武房權證南字第2014002890號	二零一四年 八月二十七日	工業、 運輸、倉庫	15,529.50
武房權證南字第2014002891號	二零一四年 八月二十七日	工業、 運輸、倉庫	28,442.77
武房權證南字第2014002892號	二零一四年 八月二十七日	工業、 運輸、倉庫	28,442.77
武房權證南字第2014002894號	二零一四年 八月二十七日	其他	37.50
武房權證南字第2014002893號	二零一四年 八月二十七日	其他	25.83
武房權證南字第2014002895號	二零一四年 八月二十七日	其他	372.66
武房權證南字第2015003226號	二零一五年 十一月四日	其他	247.14
總計：			<u>73,098.17</u>

iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，武漢宇培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，武漢宇培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。
- 武漢宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，武漢宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 根據日期為二零一九年九月十二日的他項權證，該物業已按揭予恒生銀行(中國)有限公司上海分行，作為向武漢宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，武漢宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要5 — 瀋陽宇培瀋北物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
5.	中國遼寧省瀋陽瀋北新區宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	該物業佔地148,108.42平方米，分為兩期。該物業一期包括一棟單層高的倉庫和2層高的辦公空間、一幢4層高的宿舍大樓及兩間警衛室，總建築面積為42,525.66平方米。該物業二期包括兩幢單層高的倉庫，每個倉庫包含一個兩層高的辦公部分，並設有一間配套房，總建築面積為42,095.32平方米。	根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫及宿舍用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二二年七月十五日。月租約為人民幣1,100,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為84.6%。	人民幣 380,000,000元 (人民幣叁億捌仟萬元整) (貴集團應佔100%權益： 人民幣380,000,000元)

該物業的建築面積明細如下：

樓宇	建築面積 (平方米)
倉庫1.....	39,448.08
倉庫2.....	28,975.84
倉庫3.....	12,233.04
警衛室.....	54.54
警衛室.....	12.72
宿舍.....	3,010.32
配套房.....	886.44
總計.....	<u>84,620.98</u>

據指，該物業已於二零一二年建成。

該物業的土地使用權乃根據七張房地產權證持有，於二零六一年十一月九日及二零六三年三月三十日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於瀋陽宇航物流有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0363529號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		54.54
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0363474號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		12.72
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0363643號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		3,010.32
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0363118號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		39,448.08
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0362630號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		28,975.84
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0363404號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		12,233.04
遼(2019)瀋陽市不動產權 第0364044號.....	二零一九年 八月二十八日	工業		886.44
總計：.....			148,108.42	84,620.98

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，瀋陽宇航物流有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽宇航物流有限公司有權使用、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。
- 根據日期為二零一九年五月七日的他項權證，該物業已按揭予平安信託有限責任公司，作為向瀋陽宇航物流有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，瀋陽宇航物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要6—上海宇航黃渡物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值												
6.	中國上海嘉定區謝春路1000號上海宇航黃渡物流園	<p>該物業包括四幢工業大樓，總建築面積為35,082.71平方米，地盤面積為25,928.00平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號大樓.....</td> <td>13,397.67</td> </tr> <tr> <td>3號大樓.....</td> <td>6,415.39</td> </tr> <tr> <td>4號大樓.....</td> <td>3,537.24</td> </tr> <tr> <td>5號大樓.....</td> <td>11,732.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>35,082.71</td> </tr> </tbody> </table> <p>據指，3號及4號大樓已於二零零五年建成，而1號及5號大樓則已於二零零九年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零五三年五月十五日期滿，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	1號大樓.....	13,397.67	3號大樓.....	6,415.39	4號大樓.....	3,537.24	5號大樓.....	11,732.41	總計	35,082.71	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作辦公室、冷庫及車間用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二六年五月三十一日。月租約為人民幣1,155,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為77%。</p>	<p>人民幣 285,000,000元 (人民幣貳億捌仟伍佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣285,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)															
1號大樓.....	13,397.67															
3號大樓.....	6,415.39															
4號大樓.....	3,537.24															
5號大樓.....	11,732.41															
總計	35,082.71															

附註：

- i) 根據於二零零九年六月八日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於上海宇培(集團)有限公司，於二零五三年五月十五日期滿。詳情載列如下：

證書號碼	土地／樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
滬房地嘉字(2009)第014354號	工業	25,928.00	35,082.71
總計 :		25,928.00	35,082.71

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，上海宇培(集團)有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，上海宇培(集團)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。
- 根據日期為二零二一年九月三日的他項權證，該物業已按揭予浙商銀行股份

有限公司上海分行，作為向上海宇培(集團)有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海宇培(集團)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要7 — 鄭州宇培華正道物流園

於二零二一年
十二月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																
DE																				
7.	中國河南省鄭州義通街以東，喜達路南，禮通街以西，物流大道以北鄭州宇培華正道物流園	<p>該物業包括兩幢單層高的倉庫及其他配套設施，總建築面積為31,166.25平方米。該物業建於總地盤面積47,945.83平方米的一幅土地上。</p> <p>詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫.....</td> <td>14,012.80</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫.....</td> <td>13,639.37</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓.....</td> <td>3,373.17</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>53.03</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>38.72</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>49.16</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>31,166.25</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六一年十二月二十九日到期，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	1號倉庫.....	14,012.80	2號倉庫.....	13,639.37	綜合大樓.....	3,373.17	設施房.....	53.03	警衛室1.....	38.72	警衛室2.....	49.16	總計.....	<u>31,166.25</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予一名租戶作物流用途。租期的屆滿日期為二零二三年七月二十七日。月租約為人民幣985,000元(不包括管理費及增值稅)。佔用率為100.0%。</p>	<p>人民幣 180,000,000元 (人民幣壹億捌仟萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣180,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																			
1號倉庫.....	14,012.80																			
2號倉庫.....	13,639.37																			
綜合大樓.....	3,373.17																			
設施房.....	53.03																			
警衛室1.....	38.72																			
警衛室2.....	49.16																			
總計.....	<u>31,166.25</u>																			

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予鄭州華正道物流有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
牟國用(2012)第085號.....	二零一二年 四月二十七日	工業	47,945.83
總計：			<u>47,945.83</u>

- ii) 根據於二零一四年十一月二十五日發出的房地產權證，房屋所有權歸屬於鄭州華正道物流有限公司，於二零六一年十二月二十九日到期。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1401284117號.....	工業	38.72
鄭房權證字第1401284119號.....	工業	3,373.17
鄭房權證字第1401284118號.....	工業	53.03
鄭房權證字第1401284121號.....	工業	14,012.80
鄭房權證字第1401284120號.....	工業	13,639.37
鄭房權證字第1401284116號.....	工業	49.16
總計：		<u>31,166.25</u>

- iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述土地使用權證，鄭州華正道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，鄭州華正道物流有限公司有權使用、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。
 - 鄭州華正道物流有限公司擁有上述房地產權證(房屋所有權證)所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州華正道物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
 - 根據日期為二零二零年七月十三日的他項權證，該物業已按揭予西部信託有限公司，作為向鄭州華正道物流有限公司提供貸款的擔保。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，鄭州華正道物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要8 — 長春宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																				
8.	中國吉林省長春長春國家高新技術產業開發區北區航空街長春宇培物流園	<p>該物業包括四幢單層高的倉庫，包含兩層高的辦公室部分、一幢三層高的宿舍大樓、兩間保安室及一間兩層高的設施房，總建築面積為63,346.97平方米，地盤面積為100,000.00平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>15,609.30</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>14,680.60</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>15,609.30</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>15,609.30</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>26.32</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>12.99</td> </tr> <tr> <td>管理室及宿舍大樓..</td> <td>1,473.28</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>325.88</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>63,346.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	15,609.30	倉庫2.....	14,680.60	倉庫3.....	15,609.30	倉庫4.....	15,609.30	警衛室1.....	26.32	警衛室2.....	12.99	管理室及宿舍大樓..	1,473.28	設施房.....	325.88	總計.....	<u>63,346.97</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流、倉庫及辦公室用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年一月十五日。月租約為人民幣409,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為35.7%。</p>	<p>人民幣 283,000,000元 (人民幣貳億捌仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣283,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫1.....	15,609.30																							
倉庫2.....	14,680.60																							
倉庫3.....	15,609.30																							
倉庫4.....	15,609.30																							
警衛室1.....	26.32																							
警衛室2.....	12.99																							
管理室及宿舍大樓..	1,473.28																							
設施房.....	325.88																							
總計.....	<u>63,346.97</u>																							
		<p>據指，該物業已於二零一五年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據八張房地產權證持有，於二零六三年十二月三十日到期，作倉庫用途。</p>																						

附註：

- i) 根據於二零一七年五月二十七日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於長春宇培倉儲有限公司，於二零六三年十二月三十日到期。詳情載列如下：

證書號碼	土地／樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
吉(2017)長春市不動產權第0099514號	倉庫		15,609.30
吉(2017)長春市不動產權第0099510號	倉庫		14,680.60
吉(2017)長春市不動產權第0099507號	倉庫		15,609.30
吉(2017)長春市不動產權第0099503號	倉庫		15,609.30
吉(2017)長春市不動產權第0099500號	倉庫／警衛室		26.32
吉(2017)長春市不動產權第0099497號	倉庫／警衛室		12.99
吉(2017)長春市不動產權第0099909號	倉庫／設施房		325.88
吉(2017)長春市不動產權第0099494號	倉庫／ 綜合大樓		1,473.28
總計：		100,000.00	63,346.97

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，長春宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，長春宇培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。
- 根據日期為二零一五年八月三日及二零一七年六月三十日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司長春開發區支行，作為向長春宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，長春宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要9 — 蘇州宇慶物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值
9.	中國江蘇省 蘇州蘇州新 區大同路8號 蘇州宇慶物 流園	<p>據告知，該物業建於地盤面積319,701.40平方米的四幅形狀不規則的相連土地上。</p> <p>該物業於二零一五年建成，包括十七幢一層高的保稅倉庫(部分為兩層高，作辦公用途)、六幢一層高的非保稅倉庫(部分為兩層高，作辦公用途)及一幢三層高的辦公大樓，總建築面積為171,108.09平方米。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年九月三十日。月租約為人民幣5,421,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為92.1%。</p>	<p>人民幣 1,146,000,000元 (人民幣壹拾壹億肆仟陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 1,146,000,000 元)</p>

該物業的建築面積明細如下：

樓宇	建築面積 (平方米)
保稅倉庫....	124,780.92
非保稅倉庫..	44,849.02
辦公大樓....	1,478.15
總計	<u>171,108.09</u>

該物業的土地使用權乃根據四張國有土地使用權證持有，分別於二零五七年十二月十日及二零五五年四月二十六日到期，分別作倉庫用途。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於蘇州宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	屆滿日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2016)蘇州市不動產權 第5002350號.....	二零五五年 四月二十六日	倉庫	67,418.40	35,377.47
蘇(2016)蘇州市不動產權 第5002347號.....	二零五七年 十二月十日	倉庫	95,415.10	49,733.62
蘇(2016)蘇州市不動產權 第5002349號.....	二零五七年 十二月十日	倉庫	81,643.30	44,849.02
蘇(2016)蘇州市不動產權 第5002346號.....	二零五七年 十二月十日	倉庫	75,224.60	41,147.98
總計：			<u>319,701.40</u>	<u>171,108.09</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，蘇州宇慶倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇慶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。
- 根據日期為二零二零年十二月三十日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司蘇州高新技術開發區支行，作為向蘇州宇慶倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，蘇州宇慶倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，合肥宇航倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，合肥宇航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。
 - 根據日期為二零二一年六月七日的他項權證，該物業已按揭予招銀金融租賃有限公司，作為向合肥宇航倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，合肥宇航倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要11 — 常州宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																						
11.	中國江蘇省常州新北區羅溪鎮龍城大道及盛達路西北角常州宇培物流園	<p>該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢三層高的綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為82,711.60平方米。該物業建於總地盤面積為133,748.00平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-1</td> <td>20,058.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-2</td> <td>20,058.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-3</td> <td>20,058.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-4</td> <td>20,058.47</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>1,832.74</td> </tr> <tr> <td>機電房1</td> <td>495.32</td> </tr> <tr> <td>機電房2</td> <td>53.58</td> </tr> <tr> <td>保安室-1</td> <td>41.80</td> </tr> <tr> <td>保安室-2</td> <td>54.28</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>82,711.60</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-1	20,058.47	倉庫-2	20,058.47	倉庫-3	20,058.47	倉庫-4	20,058.47	綜合大樓	1,832.74	機電房1	495.32	機電房2	53.58	保安室-1	41.80	保安室-2	54.28	總計	82,711.60	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二七年一月三十一日。月租約為人民幣1,806,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體估用率約為99.2%及該物業倉庫部分的估用率為100%。</p>	<p>人民幣 371,000,000元 (人民幣叁億柒仟壹佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣371,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																									
倉庫-1	20,058.47																									
倉庫-2	20,058.47																									
倉庫-3	20,058.47																									
倉庫-4	20,058.47																									
綜合大樓	1,832.74																									
機電房1	495.32																									
機電房2	53.58																									
保安室-1	41.80																									
保安室-2	54.28																									
總計	82,711.60																									
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六五年七月八日到期，作工業用途。</p>																								

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於常州宇培倉儲有限公司，作工業用途。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2016)常州市不動產權第0090336號	二零一六年十二月一日	133,748.00	82,711.60
總計：		133,748.00	82,711.60

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，常州宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，常州

宇培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。

- 根據日期為二零二零年八月二十日的他項權證，該物業已按揭予招商銀行股份有限公司上海分行，作為向常州宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，常州宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要12 — 南通宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																
12.	中國江蘇省南通南通蘇通科技產業園東方大道及緯十八路東北角南通宇培物流園	<p>該物業包括兩幢單層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為41,449.38平方米。該物業建於總地盤面積為65,523.29平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-1</td> <td>20,255.39</td> </tr> <tr> <td>倉庫-2</td> <td>20,255.39</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>483.38</td> </tr> <tr> <td>機電房</td> <td>399.52</td> </tr> <tr> <td>保安室-1</td> <td>27.85</td> </tr> <tr> <td>保安室-2</td> <td>27.85</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>41,449.38</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-1	20,255.39	倉庫-2	20,255.39	綜合大樓	483.38	機電房	399.52	保安室-1	27.85	保安室-2	27.85	總計	41,449.38	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫及宿舍用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二二年十二月三十一日。月租約為人民幣781,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體佔用率約為99.7%及該物業倉庫部分的佔用率為100.0%。</p>	<p>人民幣 163,000,000元 (人民幣壹億陸仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣163,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																			
倉庫-1	20,255.39																			
倉庫-2	20,255.39																			
綜合大樓	483.38																			
機電房	399.52																			
保安室-1	27.85																			
保安室-2	27.85																			
總計	41,449.38																			
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六五年二月八日到期，作倉庫用途。</p>																		

附註：

- i) 根據於二零一六年十一月九日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於南通宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2016)南通開發區不動產權第0002925號	非住宅	65,523.29	41,449.38
總計：		65,523.29	41,449.38

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，南通宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，南通

宇培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。

- 根據他項權證，該物業已按揭予交通銀行股份有限公司南通分行，作為向南通宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，南通宇培倉儲有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要13 — 嘉興宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																												
13.	中國浙江省嘉興南湖區四箴港以西新昌路以北嘉興宇培物流園	<p>該物業包括兩幢單層高的倉庫、三幢雙層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為130,874.43平方米。該物業建於總地盤面積為144,977.40平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>34,277.79</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>34,419.40</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>34,277.79</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>12,527.63</td> </tr> <tr> <td>倉庫5.....</td> <td>12,650.68</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>2,309.65</td> </tr> <tr> <td>設施房1.....</td> <td>106.06</td> </tr> <tr> <td>設施房2.....</td> <td>183.71</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>27.03</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>42.39</td> </tr> <tr> <td>公廁1.....</td> <td>26.15</td> </tr> <tr> <td>公廁2.....</td> <td>26.15</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>130,874.43</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	34,277.79	倉庫2.....	34,419.40	倉庫3.....	34,277.79	倉庫4.....	12,527.63	倉庫5.....	12,650.68	綜合大樓....	2,309.65	設施房1.....	106.06	設施房2.....	183.71	警衛室1.....	27.03	警衛室2.....	42.39	公廁1.....	26.15	公廁2.....	26.15	總計	130,874.43	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二七年七月三十一日。月租約為人民幣3,494,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體估用率約為99.9%及該物業倉庫部分的估用率為100%。</p>	<p>人民幣 784,000,000元 (人民幣柒億捌仟肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣784,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																															
倉庫1.....	34,277.79																															
倉庫2.....	34,419.40																															
倉庫3.....	34,277.79																															
倉庫4.....	12,527.63																															
倉庫5.....	12,650.68																															
綜合大樓....	2,309.65																															
設施房1.....	106.06																															
設施房2.....	183.71																															
警衛室1.....	27.03																															
警衛室2.....	42.39																															
公廁1.....	26.15																															
公廁2.....	26.15																															
總計	130,874.43																															
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六四年十二月七日期滿，作倉庫用途。</p>																														

附註：

- i) 根據於二零一八年三月二十六日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於嘉興市宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
浙(2018)嘉南不動產權第0010376號	倉庫	144,977.40	130,874.43
總計 :		144,977.40	130,874.43

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，嘉興市宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，嘉興市宇培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。
 - 根據日期為二零一九年十月十五日的他項權證，該物業已按揭予德意志銀行(中國)有限公司上海分行，作為向嘉興市宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，嘉興市宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要14 — 天津宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
14.	中國天津濱海新區天津臨港經濟區湘江道及渤海二十六路西南角天津宇培物流園	<p>該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢三層高的綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為96,406.56平方米。該物業建於總地盤面積為162,585.30平方米的一幅土地上。</p> <p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六五年五月十九日到期，作倉庫用途。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二三年十月五日。月租約為人民幣1,536,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體估用率約為98.9%及該物業倉庫部分的估用率為100%。</p>	<p>人民幣 506,000,000元 (人民幣伍億零陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣506,000,000元)</p>

附註：

- i) 根據於二零一六年八月二十六日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於天津宇培倉儲有限公司，於二零六五年五月十九日到期。詳情載列如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓宇用途
津(2016)濱海新區臨港經濟區 不動產權第1001271號.....	162,585.30	96,406.56	非住宅
總計：	162,585.30	96,406.56	

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，天津宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，天津宇培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。
- 根據日期為二零一五年十二月七日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀

行股份有限公司天津臨港經濟區支行，作為向天津宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，天津宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要15 — 淮安宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																		
15.	中國江蘇省淮安淮安經濟技術開發區開祥路6號淮安宇培物流園	<p>該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及一間保安室，總建築面積為57,688.87平方米。該物業建於總地盤面積為100,121.30平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-1</td> <td>15,747.82</td> </tr> <tr> <td>倉庫-2</td> <td>17,528.92</td> </tr> <tr> <td>倉庫-3</td> <td>9,194.03</td> </tr> <tr> <td>倉庫-4</td> <td>14,052.51</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>157.81</td> </tr> <tr> <td>設施房</td> <td>980.56</td> </tr> <tr> <td>保安室</td> <td>27.22</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>57,688.87</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-1	15,747.82	倉庫-2	17,528.92	倉庫-3	9,194.03	倉庫-4	14,052.51	綜合大樓	157.81	設施房	980.56	保安室	27.22	總計	57,688.87	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二零年七月二十六日。月租約為人民幣732,000元（不包括管理費及增值稅）。估用率約為94.7%。</p>	<p>人民幣 197,000,000元 (人民幣壹億玖仟柒佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣197,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																					
倉庫-1	15,747.82																					
倉庫-2	17,528.92																					
倉庫-3	9,194.03																					
倉庫-4	14,052.51																					
綜合大樓	157.81																					
設施房	980.56																					
保安室	27.22																					
總計	57,688.87																					
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，分別於二零一五年八月十日及二零一六年三月二日到期，作倉庫用途。</p>																				

附註：

- i) 根據於二零一七年三月十日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於淮安宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2017)淮安市不動產權第0017789號	倉庫	56,625.40	34,415.11
蘇(2017)淮安市不動產權第0017792號	倉庫	43,495.90	23,273.76
總計：		100,121.30	57,688.87

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，淮安宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，淮安宇培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。
 - 根據日期為二零一九年五月三十日的他項權證，該物業已按揭予交通銀行股份有限公司淮安分行，作為向淮安宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，淮安宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要16 — 成都宇航物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																
				人民幣																
16.	中國四川省成都青白江區祥福鎮民盛路9號成都宇航物流園	<p>該物業目前包括六幢經翻新樓宇，包括四個倉庫、一幢綜合大樓及一個食堂，總建築面積為113,131.71平方米，總地盤面積為192,395.09平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>35,280.23</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>28,581.95</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>17,135.51</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>24,451.43</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>3,655.35</td> </tr> <tr> <td>食堂.....</td> <td>4,027.24</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>113,131.71</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據指，該物業的翻新工作已於二零一六年第二季度完成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，最遲於二零六三年十一月二十五日到期，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	35,280.23	倉庫2.....	28,581.95	倉庫3.....	17,135.51	倉庫4.....	24,451.43	綜合大樓....	3,655.35	食堂.....	4,027.24	總計.....	<u>113,131.71</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二三年六月三十日。月租約為人民幣2,062,000元（不包括管理費及增值稅）。估用率約為90.1%。</p>	<p>606,000,000元 (人民幣陸億零陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣606,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																			
倉庫1.....	35,280.23																			
倉庫2.....	28,581.95																			
倉庫3.....	17,135.51																			
倉庫4.....	24,451.43																			
綜合大樓....	3,655.35																			
食堂.....	4,027.24																			
總計.....	<u>113,131.71</u>																			

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於成都聖寶鋼結構有限公司，作工業用途。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
川(2020)青白江區不動產權第0016443號...	工業	192,395.09	113,131.71
總計：		<u>192,395.09</u>	<u>113,131.71</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，成都聖寶鋼結構有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，成

都聖寶鋼結構有限公司有權使用、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。

- 根據日期為二零二零年十一月二十六日的他項權證，該物業已按揭予招銀金融租賃有限公司，作為向成都聖寶鋼結構有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，成都聖寶鋼結構有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要17 — 哈爾濱宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																								
17.	中國黑龍江省哈爾濱市荷蘭公司以南松花路以東哈爾濱宇培物流園	<p>該物業包括六幢單層高的倉庫、一幢三層高的綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，總建築面積為80,947.52平方米，地盤面積為128,286.60平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>13,321.97</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>12,582.82</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>12,582.82</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>12,844.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫5.....</td> <td>12,844.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫6.....</td> <td>14,959.72</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>1,477.08</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>263.91</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>28.00</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>43.20</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>80,947.52</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	13,321.97	倉庫2.....	12,582.82	倉庫3.....	12,582.82	倉庫4.....	12,844.00	倉庫5.....	12,844.00	倉庫6.....	14,959.72	綜合大樓....	1,477.08	設施房.....	263.91	警衛室1.....	28.00	警衛室2.....	43.20	總計.....	<u>80,947.52</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年三月三十一日。月租約為人民幣1,420,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體佔用率約為98.7%及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 336,000,000元 (人民幣叁億叁仟陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 336,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																											
倉庫1.....	13,321.97																											
倉庫2.....	12,582.82																											
倉庫3.....	12,582.82																											
倉庫4.....	12,844.00																											
倉庫5.....	12,844.00																											
倉庫6.....	14,959.72																											
綜合大樓....	1,477.08																											
設施房.....	263.91																											
警衛室1.....	28.00																											
警衛室2.....	43.20																											
總計.....	<u>80,947.52</u>																											
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六五年三月三十一日到期，作倉庫用途。</p>																										

附註：

- i) 根據於二零二零年四月十五日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於哈爾濱宇培倉儲有限公司，於二零六五年三月三十一日到期，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓宇用途
黑(2017)哈爾濱市不動產權第0267357號...	128,286.60	80,947.52	倉庫
總計：	<u>128,286.60</u>	<u>80,947.52</u>	

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，哈爾濱宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，哈爾濱宇培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。
 - 根據日期為二零二一年五月二十七日的他項權證，該物業已按揭予招銀金融租賃有限公司，作為向哈爾濱宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，哈爾濱宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要18 — 肇慶宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																														
18.	中國廣東省肇慶四會大沙鎮馬房開發區肇慶宇培物流園	<p>該物業包括七個倉庫、一幢多用途大樓、一間設施房、一間柴油發電機房及兩間警衛室，總建築面積為104,856.69平方米，總地盤面積為183,791.44平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>12,244.79</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>12,244.79</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>22,482.40</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>22,482.40</td> </tr> <tr> <td>倉庫5.....</td> <td>11,004.27</td> </tr> <tr> <td>倉庫6.....</td> <td>15,239.67</td> </tr> <tr> <td>倉庫7.....</td> <td>6,314.78</td> </tr> <tr> <td>多用途大樓..</td> <td>2,258.70</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>456.96</td> </tr> <tr> <td>柴油發</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 電機房....</td> <td>57.04</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>43.45</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>27.44</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>104,856.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	12,244.79	倉庫2.....	12,244.79	倉庫3.....	22,482.40	倉庫4.....	22,482.40	倉庫5.....	11,004.27	倉庫6.....	15,239.67	倉庫7.....	6,314.78	多用途大樓..	2,258.70	設施房.....	456.96	柴油發		電機房....	57.04	警衛室1.....	43.45	警衛室2.....	27.44	總計	<u>104,856.69</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年十二月二十四日。月租約為人民幣2,092,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體佔用率約為99.0%及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 589,000,000元 (人民幣伍億捌仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 589,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																																	
倉庫1.....	12,244.79																																	
倉庫2.....	12,244.79																																	
倉庫3.....	22,482.40																																	
倉庫4.....	22,482.40																																	
倉庫5.....	11,004.27																																	
倉庫6.....	15,239.67																																	
倉庫7.....	6,314.78																																	
多用途大樓..	2,258.70																																	
設施房.....	456.96																																	
柴油發																																		
電機房....	57.04																																	
警衛室1.....	43.45																																	
警衛室2.....	27.44																																	
總計	<u>104,856.69</u>																																	

據指，該物業已於二零一六年建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六四年十二月二十五日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據於二零一七年八月二日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於肇慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2017)四會市不動產權第0010146號	倉庫1		12,244.79
粵(2017)四會市不動產權第0010147號	倉庫2		12,244.79
粵(2017)四會市不動產權第0010148號	倉庫3		22,482.40
粵(2017)四會市不動產權第0010149號	倉庫4		22,482.40
粵(2017)四會市不動產權第0010150號	倉庫5		11,004.27
粵(2017)四會市不動產權第0010151號	倉庫6	183,791.44	15,239.67
粵(2017)四會市不動產權第0010152號	倉庫7		6,314.78
粵(2017)四會市不動產權第0010153號	多用途大樓		2,258.70
粵(2017)四會市不動產權第0010157號	設施房		456.96
粵(2017)四會市不動產權第0010134號	柴油發電機房		57.04
粵(2017)四會市不動產權第0010156號	警衛室1		43.45
粵(2017)四會市不動產權第0010155號	警衛室2		27.44
總計：		183,791.44	104,856.69

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，肇慶宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，肇慶宇培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。
- 根據日期為二零二一年三月十二日的他項權證，該物業已按揭予恒生銀行(中國)有限公司上海分行，作為向肇慶宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，肇慶宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要19 — 蘇州宇臻物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																																
19.	中國江蘇省蘇州蘇州高新區文昌路及312國道西北角蘇州宇臻物流園	<p>該物業包括八個倉庫、一幢綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為175,434.07平方米，總地盤面積為221,128.30平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>6,319.84</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>21,563.48</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>11,618.63</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>32,404.37</td></tr> <tr><td>倉庫5.....</td><td>30,315.66</td></tr> <tr><td>倉庫6.....</td><td>25,314.63</td></tr> <tr><td>倉庫7.....</td><td>33,144.52</td></tr> <tr><td>倉庫8.....</td><td>12,111.18</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>1,772.64</td></tr> <tr><td>機電房1.....</td><td>648.46</td></tr> <tr><td>機電房2.....</td><td>125.97</td></tr> <tr><td>警衛室.....</td><td>42.39</td></tr> <tr><td>公廁1.....</td><td>26.15</td></tr> <tr><td>公廁2.....</td><td>26.15</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>175,434.07</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	6,319.84	倉庫2.....	21,563.48	倉庫3.....	11,618.63	倉庫4.....	32,404.37	倉庫5.....	30,315.66	倉庫6.....	25,314.63	倉庫7.....	33,144.52	倉庫8.....	12,111.18	綜合大樓....	1,772.64	機電房1.....	648.46	機電房2.....	125.97	警衛室.....	42.39	公廁1.....	26.15	公廁2.....	26.15	總計	<u>175,434.07</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二六年六月三十日。月租約為人民幣6,225,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為100%。</p>	<p>人民幣 1,155,000,000元 (人民幣壹拾壹億伍仟伍佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣1,155,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																																			
倉庫1.....	6,319.84																																			
倉庫2.....	21,563.48																																			
倉庫3.....	11,618.63																																			
倉庫4.....	32,404.37																																			
倉庫5.....	30,315.66																																			
倉庫6.....	25,314.63																																			
倉庫7.....	33,144.52																																			
倉庫8.....	12,111.18																																			
綜合大樓....	1,772.64																																			
機電房1.....	648.46																																			
機電房2.....	125.97																																			
警衛室.....	42.39																																			
公廁1.....	26.15																																			
公廁2.....	26.15																																			
總計	<u>175,434.07</u>																																			
		<p>據指，該物業已於二零一六年末建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六五年二月十六日到期，作倉庫用途。</p>																																		

附註：

- i) 根據於二零一七年發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於蘇州宇臻倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	屆滿日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2017)蘇州市不動產權第5072768號.....	二零六五年二月十六日	倉庫	221,128.30	175,434.07
總計：			<u>221,128.30</u>	<u>175,434.07</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，蘇州宇臻倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇臻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。
 - 根據日期為二零一九年四月四日的他項權證，該物業已按揭予平安信託有限公司，作為向蘇州宇臻倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，蘇州宇臻倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值摘要20 — 大連宇培物流園一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																																				
20.	中國遼寧省 大連金州經 濟技術開發 區高新園10 號路東側高 新園3號路北 側大連宇培 物流園一期	該物業包括四個倉庫、四個 車間、一幢綜合大樓、一間 設施房、一間柴油發電機房 及四間警衛室，總建築面積 為139,785.07平方米，總地 盤面積為222,598.00平方米。 建築面積明細如下：	根據提供的資料，於 估值日期，該物業已 出租予多名租戶作物 流倉庫用途。租期各 有不同，最近的屆滿 日期為二零二四年三 月三十一日。月租約 為人民幣1,197,000元 (不包括管理費及增 值稅)。該物業的估 用率約為100%。	人民幣 533,000,000元 (人民幣伍億叁 仟叁佰萬元整) (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 533,000,000元)																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>14,657.74</td></tr> <tr><td>車間1.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>車間2.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>車間3.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>車間4.....</td><td>17,475.51</td></tr> <tr><td>多用途</td><td></td></tr> <tr><td> 大樓1.....</td><td>2,409.92</td></tr> <tr><td>門樓1.....</td><td>47.52</td></tr> <tr><td>門樓2.....</td><td>28.31</td></tr> <tr><td>門樓3.....</td><td>28.31</td></tr> <tr><td>門樓4.....</td><td>28.31</td></tr> <tr><td>設施房1.....</td><td>197.49</td></tr> <tr><td>柴油發 電機房.....</td><td>58.90</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>139,785.07</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	17,475.51	倉庫2.....	17,475.51	倉庫3.....	17,475.51	倉庫4.....	14,657.74	車間1.....	17,475.51	車間2.....	17,475.51	車間3.....	17,475.51	車間4.....	17,475.51	多用途		大樓1.....	2,409.92	門樓1.....	47.52	門樓2.....	28.31	門樓3.....	28.31	門樓4.....	28.31	設施房1.....	197.49	柴油發 電機房.....	58.90	總計.....	<u>139,785.07</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																																							
倉庫1.....	17,475.51																																							
倉庫2.....	17,475.51																																							
倉庫3.....	17,475.51																																							
倉庫4.....	14,657.74																																							
車間1.....	17,475.51																																							
車間2.....	17,475.51																																							
車間3.....	17,475.51																																							
車間4.....	17,475.51																																							
多用途																																								
大樓1.....	2,409.92																																							
門樓1.....	47.52																																							
門樓2.....	28.31																																							
門樓3.....	28.31																																							
門樓4.....	28.31																																							
設施房1.....	197.49																																							
柴油發 電機房.....	58.90																																							
總計.....	<u>139,785.07</u>																																							

據指，該物業已於二零一六年建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六五年八月九日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據於二零一七年九月二十八日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於大連宇培倉儲有限公司，於二零六五年八月九日到期，作工業用途。詳情載列如下：

證書編號	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
遼(2017)金普新區不動產權第01072885號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072886號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072887號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072884號..	工業		14,657.74
遼(2017)金普新區不動產權第01072888號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072889號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072890號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072895號..	工業		17,475.51
遼(2017)金普新區不動產權第01072883號..	柴油發電機房		58.90
遼(2017)金普新區不動產權第01072892號..	警衛室		28.31
遼(2017)金普新區不動產權第01072893號..	警衛室		28.31
遼(2017)金普新區不動產權第01072894號..	警衛室		28.31
遼(2017)金普新區不動產權第01072881號..	警衛室		47.52
遼(2017)金普新區不動產權第01072882號..	設施房		197.49
遼(2017)金普新區不動產權第01072891號..	綜合大樓		2,409.92
總計：		222,598.00	139,785.07

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 大連宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，大連宇培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。

- 根據日期為二零二零年六月四日的他項權證，該物業已按揭予遠東國際融資租賃有限公司，作為向大連宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，大連宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值摘要21 — 大連宇培物流園二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																				
21.	中國遼寧省 大連金州經 濟技術開發 區高新園12 號路東側高 新園3號路北 側大連宇培 物流園二期	<p>該物業包括兩個車間、兩個倉庫、一幢多用途大樓、兩個門樓及一間設施房，總建築面積約74,296.58平方米，總地盤面積約115,992.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間1.....</td> <td>18,575.05</td> </tr> <tr> <td>車間2.....</td> <td>18,575.05</td> </tr> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>16,457.35</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>18,575.05</td> </tr> <tr> <td>多用途大樓..</td> <td>1,835.60</td> </tr> <tr> <td>門樓1.....</td> <td>45.53</td> </tr> <tr> <td>門樓2.....</td> <td>26.82</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>206.13</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>74,296.58</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	車間1.....	18,575.05	車間2.....	18,575.05	倉庫1.....	16,457.35	倉庫2.....	18,575.05	多用途大樓..	1,835.60	門樓1.....	45.53	門樓2.....	26.82	設施房.....	206.13	總計.....	<u>74,296.58</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年二月二十九日。月租約為人民幣694,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體佔用率約為98.6%，及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 282,000,000元 (人民幣貳億捌仟貳佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 282,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																							
車間1.....	18,575.05																							
車間2.....	18,575.05																							
倉庫1.....	16,457.35																							
倉庫2.....	18,575.05																							
多用途大樓..	1,835.60																							
門樓1.....	45.53																							
門樓2.....	26.82																							
設施房.....	206.13																							
總計.....	<u>74,296.58</u>																							
		<p>據指，該物業已於二零一九年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據房地產權證持有，於二零六五年八月九日到期，作工業用途。</p>																						

附註：

- i) 根據於二零二零年四月十五日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於大連宇培倉儲有限公司，於二零六五年八月九日到期。詳情載列如下：

證書號碼	樓宇用途	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
遼(2020)金普新區不動產權 第01027909號.....	警衛室	工業		45.53
遼(2020)金普新區不動產權 第01027910號.....	警衛室	工業		26.82
遼(2020)金普新區不動產權 第01027911號.....	綜合大樓	工業		1,835.60
遼(2020)金普新區不動產權 第01027912號.....	設施房	工業		206.13
遼(2020)金普新區不動產權 第01027913號.....	車間	工業		18,575.05
遼(2020)金普新區不動產權 第01027914號.....	車間	工業		18,575.05
遼(2020)金普新區不動產權 第01027915號.....	倉庫	工業		16,457.35
遼(2020)金普新區不動產權 第01027916號.....	倉庫	工業		18,575.05
總計：			<u>115,992.00</u>	<u>74,296.58</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 大連宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，大連宇培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。
- 根據日期為二零二零年六月四日的他項權證，該物業已按揭予遠東國際融資租賃有限公司，作為向 貴公司全資附屬公司上海宇培(集團)有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，大連宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值摘要22 — 咸陽宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																								
22.	中國陝西省咸陽新元路以北渭東路以東咸陽宇培物流園	<p>據指，該物業包括四個倉庫、一幢研發大樓、一間設施房、洗手間及三間警衛室，總建築面積為112,730.74平方米，總地盤面積為119,796.00平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>27,479.69</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>27,601.32</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>27,448.42</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>27,459.99</td> </tr> <tr> <td>設備室.....</td> <td>255.00</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>48.40</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>28.80</td> </tr> <tr> <td>警衛室3.....</td> <td>28.80</td> </tr> <tr> <td>洗手間.....</td> <td>30.15</td> </tr> <tr> <td>研發大樓....</td> <td>2,350.17</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>112,730.74</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	27,479.69	倉庫2.....	27,601.32	倉庫3.....	27,448.42	倉庫4.....	27,459.99	設備室.....	255.00	警衛室1.....	48.40	警衛室2.....	28.80	警衛室3.....	28.80	洗手間.....	30.15	研發大樓....	2,350.17	總計	112,730.74	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二九年十一月三十日。月租約為人民幣2,205,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體佔用率約為99.5%，及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 563,000,000元 (人民幣伍億陸仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣563,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																											
倉庫1.....	27,479.69																											
倉庫2.....	27,601.32																											
倉庫3.....	27,448.42																											
倉庫4.....	27,459.99																											
設備室.....	255.00																											
警衛室1.....	48.40																											
警衛室2.....	28.80																											
警衛室3.....	28.80																											
洗手間.....	30.15																											
研發大樓....	2,350.17																											
總計	112,730.74																											
		<p>根據房地產權證，該物業已於二零一八年第二季度建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六六年一月十九日到期，作倉庫用途。</p>																										

附註：

- i) 根據於二零一八年六月二十二日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於陝西西咸新區宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	到期日期
陝(2018)西咸新區不動產權 第0000064號.....	119,796.00	112,730.74	二零六六年 一月十九日
總計：	119,796.00	112,730.74	

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 陝西西咸新區宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，陝西西咸新區宇培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。
 - 根據日期為二零二一年六月十六日的他項權證，該物業已按揭予招銀金融租賃有限公司，作為向陝西西鹹新區宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，陝西西鹹新區宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值摘要23 — 宇培舟山電子商務物流產業園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																				
23.	中國浙江省舟山舟山經濟開發區新港園區宇培舟山電子商務物流產業園	<p>據指，該物業包括一個單層倉庫、三個單層車間、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，總建築面積為91,056.88平方米，總地盤面積為161,436.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>22,221.79</td> </tr> <tr> <td>車間1</td> <td>22,213.87</td> </tr> <tr> <td>車間2</td> <td>22,213.78</td> </tr> <tr> <td>車間3</td> <td>22,221.20</td> </tr> <tr> <td>警衛室1</td> <td>60.92</td> </tr> <tr> <td>警衛室2</td> <td>39.88</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>1,897.92</td> </tr> <tr> <td>設施房</td> <td>187.52</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>91,056.88</td> </tr> </tbody> </table> <p>據指，該物業已於二零一八年第一季度建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六七年一月十六日到期，作倉庫用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫	22,221.79	車間1	22,213.87	車間2	22,213.78	車間3	22,221.20	警衛室1	60.92	警衛室2	39.88	綜合大樓	1,897.92	設施房	187.52	總計	91,056.88	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三一年五月三十一日。月租約為人民幣793,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為88.1%。</p>	<p>人民幣 310,000,000元 (人民幣叁億壹仟萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣310,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫	22,221.79																							
車間1	22,213.87																							
車間2	22,213.78																							
車間3	22,221.20																							
警衛室1	60.92																							
警衛室2	39.88																							
綜合大樓	1,897.92																							
設施房	187.52																							
總計	91,056.88																							

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於舟山宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
浙(2018)舟山市不動產權第0006168號	二零一八年一月一日	161,436.00	91,056.88
總計：		161,436.00	91,056.88

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 舟山宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，舟山宇培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。
 - 根據日期為二零一九年九月二十六日的他項權證，該物業已按揭予德意志銀行(中國)有限公司上海分行，作為向舟山宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，舟山宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值摘要24 — 昆明宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																						
24.	中國雲南省 昆明呈貢區 馬橙公路昆 明宇培物流 園	<p>據指，該物業包括四個倉庫、一幢三層綜合大樓、一間設施房、一間洗手間及兩間警衛室，總建築面積為102,454.16平方米，總地盤面積為133,403.94平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>14,316.63</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>14,316.63</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>35,763.17</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>35,909.06</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>1,806.86</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>214.70</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>57.60</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>38.80</td> </tr> <tr> <td>衛生間.....</td> <td>30.71</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>102,454.16</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	14,316.63	倉庫2.....	14,316.63	倉庫3.....	35,763.17	倉庫4.....	35,909.06	綜合大樓....	1,806.86	設施房.....	214.70	警衛室1.....	57.60	警衛室2.....	38.80	衛生間.....	30.71	總計.....	<u>102,454.16</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二六年七月三十一日。月租約為人民幣1,852,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為73.9%。</p>	<p>人民幣 509,000,000元 (人民幣伍億零玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 509,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																									
倉庫1.....	14,316.63																									
倉庫2.....	14,316.63																									
倉庫3.....	35,763.17																									
倉庫4.....	35,909.06																									
綜合大樓....	1,806.86																									
設施房.....	214.70																									
警衛室1.....	57.60																									
警衛室2.....	38.80																									
衛生間.....	30.71																									
總計.....	<u>102,454.16</u>																									
		<p>據指，該物業已於二零一八年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據九張房地產權證持有，於二零六七年五月三十一日到期，作倉庫用途。</p>																								

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於昆明宇培倉儲有限公司，作倉庫用途。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	樓宇用途	樓宇用途	建築面積 (平方米)
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124246號.....		2號大樓		14,316.63
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124247號.....		3號大樓		35,763.17
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124248號.....		4號大樓		35,909.06
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124249號.....		警衛室2		38.80
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124250號.....	二零一九年 四月二十二日	1號大樓	133,403.94	14,316.63
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124251號.....		設施房		214.70
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124252號.....		綜合大樓		1,806.86
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124253號.....		警衛室1		57.60
雲(2019)呈貢區不動產權 第0124254號.....		洗手間		30.71
總計：			133,403.94	102,454.16

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 昆明宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，昆明宇培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。
- 根據日期為二零二零年十月十六日的他項權證，該物業已按揭予招商銀行股份有限公司上海分行，作為向昆明宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，昆明宇培倉儲有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值摘要25 — 宇航舟山產業園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值														
25.	中國浙江省舟山定海區幹覽鎮東升社區宇航舟山產業園	<p>據指，該物業包括三個倉庫、一幢綜合大樓及其他設施，總建築面積約25,800.60平方米，總地盤面積為49,525.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>5,697.04</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>9,557.65</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>9,201.98</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>1,298.89</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>45.04</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>25,800.60</td> </tr> </tbody> </table> <p>據指，該物業已於二零一九年上半年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六七年四月十七日到期，作工業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	5,697.04	倉庫2.....	9,557.65	倉庫3.....	9,201.98	綜合大樓....	1,298.89	警衛室.....	45.04	總計	25,800.60	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三一年九月三十日。月租約為人民幣212,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為75.5%。</p>	<p>人民幣 99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣99,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫1.....	5,697.04																	
倉庫2.....	9,557.65																	
倉庫3.....	9,201.98																	
綜合大樓....	1,298.89																	
警衛室.....	45.04																	
總計	25,800.60																	

附註：

- i) 據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於舟山宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	屆滿日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
浙(2019)定海區不動產權第0012581號.....	二零六七年四月十七日	工業	49,525.00	25,800.60
總計：			49,525.00	25,800.60

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 舟山宇航倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，舟山宇航倉儲有限公司有權

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。

- 根據日期為二零一八年四月九日的他項權證，該物業已按揭予華夏銀行股份有限公司舟山分行，作為向舟山宇航倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，舟山宇航倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要26 — 長沙宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																																						
26.	中國湖南省長沙岳麓區岳麓大道與荷葉路交界處長沙宇培物流園	<p>該物業包括六個倉庫、一個洗手間、八間警衛室、兩間設施房及兩棟綜合大樓，總建築面積約為119,843.18平方米，總地盤面積約為159,687.25平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>17,513.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>17,513.41</td> </tr> <tr> <td>倉庫3、4及 升高 平台1.....</td> <td>42,267.65</td> </tr> <tr> <td>倉庫5、6及 升高 平台2.....</td> <td>38,150.68</td> </tr> <tr> <td>洗手間.....</td> <td>26.77</td> </tr> <tr> <td>警衛室 1-101.....</td> <td>16.12</td> </tr> <tr> <td>警衛室 1-102.....</td> <td>11.78</td> </tr> <tr> <td>警衛室 1-103.....</td> <td>19.95</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>28.26</td> </tr> <tr> <td>警衛室3.....</td> <td>28.26</td> </tr> <tr> <td>警衛室 4-101.....</td> <td>19.95</td> </tr> <tr> <td>警衛室 4-102.....</td> <td>11.78</td> </tr> <tr> <td>警衛室 4-103.....</td> <td>16.12</td> </tr> <tr> <td>設施房1.....</td> <td>188.52</td> </tr> <tr> <td>設施房2.....</td> <td>217.15</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓1...</td> <td>1,890.76</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓2...</td> <td>1,922.55</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>119,843.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	17,513.47	倉庫2.....	17,513.41	倉庫3、4及 升高 平台1.....	42,267.65	倉庫5、6及 升高 平台2.....	38,150.68	洗手間.....	26.77	警衛室 1-101.....	16.12	警衛室 1-102.....	11.78	警衛室 1-103.....	19.95	警衛室2.....	28.26	警衛室3.....	28.26	警衛室 4-101.....	19.95	警衛室 4-102.....	11.78	警衛室 4-103.....	16.12	設施房1.....	188.52	設施房2.....	217.15	綜合大樓1...	1,890.76	綜合大樓2...	1,922.55	總計.....	<u>119,843.18</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三一年三月三十一日。月租約為人民幣2,830,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業整體佔用率約為99.9%及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 661,000,000元 (人民幣陸億陸仟壹佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 661,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																																									
倉庫1.....	17,513.47																																									
倉庫2.....	17,513.41																																									
倉庫3、4及 升高 平台1.....	42,267.65																																									
倉庫5、6及 升高 平台2.....	38,150.68																																									
洗手間.....	26.77																																									
警衛室 1-101.....	16.12																																									
警衛室 1-102.....	11.78																																									
警衛室 1-103.....	19.95																																									
警衛室2.....	28.26																																									
警衛室3.....	28.26																																									
警衛室 4-101.....	19.95																																									
警衛室 4-102.....	11.78																																									
警衛室 4-103.....	16.12																																									
設施房1.....	188.52																																									
設施房2.....	217.15																																									
綜合大樓1...	1,890.76																																									
綜合大樓2...	1,922.55																																									
總計.....	<u>119,843.18</u>																																									
		<p>據指，該物業已於二零一九年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六七年九月十二日到期，作倉庫用途。</p>																																								

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於長沙宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	土地用途	樓宇用途	建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
湘(2020)長沙市不動產權 第0228345號	倉庫	倉庫	17,513.47	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228305號	倉庫	倉庫	17,513.41	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228270號	倉庫	倉庫及 升高平台	42,267.65	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228280號	倉庫	倉庫及 升高平台	38,150.68	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228206號	倉庫	洗手間	26.77	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228344號	倉庫	警衛室	16.12	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228343號	倉庫	警衛室	11.78	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228342號	倉庫	警衛室	19.95	159,687.25
湘(2020)長沙市不動產權 第0228284號	倉庫	警衛室	28.26	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228287號	倉庫	警衛室	28.26	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228295號	倉庫	警衛室	19.95	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228296號	倉庫	警衛室	11.78	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228297號	倉庫	警衛室	16.12	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228302號	倉庫	設施房	188.52	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228200號	倉庫	設施房	217.15	
湘(2020)長沙市不動產權 第0228198號	倉庫	綜合大樓	1,890.76	

<u>證書號碼</u>	<u>土地用途</u>	<u>樓宇用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>
湘(2020)長沙市不動產權 第0228339號.....	倉庫	綜合大樓	1,922.55	
總計：			<u>119,843.18</u>	<u>159,687.25</u>

ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，長沙宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，長沙宇培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。
- 根據日期為二零二一年八月六日的他項權證，該物業已按揭予大華銀行(中國)有限公司上海分行，作為向長沙宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，長沙宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要27 — 重慶宇培西彭物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																																
27.	中國重慶九龍坡區西彭組團A分區重慶宇培西彭物流園	<p>該物業分為兩期，包括兩個倉庫、四個車間及其他配套設施。該物業的總地盤面積為189,259.00平方米，該物業的總建築面積為151,443.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>車間1.....</td><td>26,731.26</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>14,000.33</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>34,799.17</td></tr> <tr><td>車間4.....</td><td>22,568.07</td></tr> <tr><td>車間5.....</td><td>14,000.33</td></tr> <tr><td>車間6.....</td><td>34,860.52</td></tr> <tr><td>洗手間1.....</td><td>25.73</td></tr> <tr><td>洗手間2.....</td><td>25.73</td></tr> <tr><td>物業管理....</td><td>1,535.06</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>2,279.51</td></tr> <tr><td>設施房.....</td><td>503.29</td></tr> <tr><td>警衛室1.....</td><td>38.00</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>38.00</td></tr> <tr><td>警衛室3.....</td><td>38.00</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>151,443.00</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	車間1.....	26,731.26	倉庫2.....	14,000.33	倉庫3.....	34,799.17	車間4.....	22,568.07	車間5.....	14,000.33	車間6.....	34,860.52	洗手間1.....	25.73	洗手間2.....	25.73	物業管理....	1,535.06	綜合大樓....	2,279.51	設施房.....	503.29	警衛室1.....	38.00	警衛室2.....	38.00	警衛室3.....	38.00	總計	<u>151,443.00</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二七年十月三十一日。月租約為人民幣1,288,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業估用率約為56.2%。</p>	<p>人民幣 719,000,000元 (人民幣柒億壹仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 719,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																																			
車間1.....	26,731.26																																			
倉庫2.....	14,000.33																																			
倉庫3.....	34,799.17																																			
車間4.....	22,568.07																																			
車間5.....	14,000.33																																			
車間6.....	34,860.52																																			
洗手間1.....	25.73																																			
洗手間2.....	25.73																																			
物業管理....	1,535.06																																			
綜合大樓....	2,279.51																																			
設施房.....	503.29																																			
警衛室1.....	38.00																																			
警衛室2.....	38.00																																			
警衛室3.....	38.00																																			
總計	<u>151,443.00</u>																																			

據指，該物業已於二零一九年建成。

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六六年十二月二十八日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據於二零二零年六月十七日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於重慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	土地用途	樓宇用途	建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000216788號	工業	工業	26,731.26	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000547344號	工業	倉庫	14,000.33	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000219833號	工業	倉庫	34,799.17	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000219132號	工業	工業	22,568.07	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000547221號	工業	工業	14,000.33	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000219651號	工業	工業	34,860.52	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000221498號	工業	其他	25.73	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000218998號	工業	其他	25.73	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000221598號	工業	其他	1,535.06	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000220196號	工業	其他	2,279.51	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000218916號	工業	其他	503.29	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000218630號	工業	其他	38.00	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000218180號	工業	其他	38.00	
渝(2020)九龍坡區不動產權 第000221374號	工業	其他	38.00	
總計：			151,443.00	189,259.70

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，重慶宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，重慶宇培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。
- 根據日期為二零二零年七月十日及二零二零年六月十五日他項權證，該物業已按揭予永豐銀行(中國)有限公司成都分行，作為向重慶宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，重慶宇培倉儲有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要28 — 北京宇培林海灘物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
28.	中國北京通州區永樂店鎮東張各莊村北京宇培林海灘物流園	<p>該物業包括四幢兩層高的物流倉庫及配套設施，總建築面積為83,329.15平方米。該物業建於總地盤面積為86,905.92平方米的一幅土地上。</p> <p>據指，該物業已於二零一四年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，於二零四七年十二月十九日到期，作工業用途。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三一年十二月三十一日。月租約為人民幣4,200,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體佔用率約為99.8%及該物業倉庫部分的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 821,000,000元 (人民幣捌億貳仟壹佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣821,000,000元)</p>

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於北京林海灘商貿有限公司，作工業用途。詳情載列如下：

證書號碼	屆滿日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
京(2017)通不動產權第0013640號	二零四七年 十二月十九日	83,329.15	77,043.08
京(2016)通州區不動產權第0000114號			9,862.84
總計：		83,329.15	86,905.92

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，北京林海灘商貿有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，北京林海灘商貿有限公司有權使用、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。

- 根據日期為二零二零年十二月八日的他項權證，該物業已按揭予招商銀行股份有限公司上海分行，作為向北京林海灘商貿有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，北京林海灘商貿有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要29 — 昆山宇載物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																										
29.	中國江蘇省 昆山巴城鎮 京阪路以北 千野路以西 昆山宇載物 流園	該物業包括四個倉庫，一幢五層高的總部中心、一幢四層高的研發中心、一幢三層高的PM辦公樓、兩幢設施樓及三間警衛室，總建築面積為97,136.92平方米，總地盤面積為151,953.00平方米。 建築面積明細如下：	根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二九年五月十五日。月租約為人民幣3,138,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為93.9%。	人民幣 615,000,000元 (人民幣陸億壹仟伍佰萬元整) (貴集團 應佔30% 權益： 人民幣 185,000,000元)																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>18,104.18</td> </tr> <tr> <td>警衛室A-1...</td> <td>60.21</td> </tr> <tr> <td>設施樓A-1...</td> <td>468.38</td> </tr> <tr> <td>總部中心& 倉庫2 & 展覽室& PM辦公樓.</td> <td>32,592.92</td> </tr> <tr> <td>警衛室B-1...</td> <td>60.21</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>25,346.87</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>15,757.20</td> </tr> <tr> <td>警衛室C-1...</td> <td>60.21</td> </tr> <tr> <td>設施樓C-1...</td> <td>468.38</td> </tr> <tr> <td>研發中心....</td> <td>2,519.61</td> </tr> <tr> <td>PM辦公樓...</td> <td>1,698.75</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>97,136.92</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	18,104.18	警衛室A-1...	60.21	設施樓A-1...	468.38	總部中心& 倉庫2 & 展覽室& PM辦公樓.	32,592.92	警衛室B-1...	60.21	倉庫3.....	25,346.87	倉庫4.....	15,757.20	警衛室C-1...	60.21	設施樓C-1...	468.38	研發中心....	2,519.61	PM辦公樓...	1,698.75	總計.....	<u>97,136.92</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																													
倉庫1.....	18,104.18																													
警衛室A-1...	60.21																													
設施樓A-1...	468.38																													
總部中心& 倉庫2 & 展覽室& PM辦公樓.	32,592.92																													
警衛室B-1...	60.21																													
倉庫3.....	25,346.87																													
倉庫4.....	15,757.20																													
警衛室C-1...	60.21																													
設施樓C-1...	468.38																													
研發中心....	2,519.61																													
PM辦公樓...	1,698.75																													
總計.....	<u>97,136.92</u>																													

據指，該物業已於二零一九年上半年建成。

該物業的土地使用權乃根據三張房地產權證持有，到期日各有不同，分別於二零五五年六月十三日、二零五四年七月一日及二零五五年六月十三日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於昆山宇載倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	屆滿日期	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2019)昆山市不動產權 第3066822號.....	二零五五年 六月十三日	工業	79,316.00	43,331.41
蘇(2019)昆山市不動產權 第3066827號.....	二零五四年 七月一日	工業	36,384.00	35,172.74
蘇(2019)昆山市不動產權 第3066825號.....	二零五五年 六月十三日	工業	36,253.00	18,632.77
總計：.....			151,953.00	97,136.92

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，昆山宇載倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，昆山宇載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。
- 根據日期為二零一九年九月六日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司昆山分行，作為向昆山宇載倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，昆山宇載倉儲有限公司由 貴集團(貴集團的聯營公司)擁有30%的權益。

估值概要30 — 南京宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																										
30.	中國江蘇省 南京江甯濱 江開發區地 秀路以南寶 象路以北南 京宇培物流 園	該物業包括四個兩層高的倉庫、兩個單層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為120,076.33平方米，總地盤面積約為133,373.36平方米。 建築面積明細如下：	根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二零年十二月十四日。月租約為人民幣1,596,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為84.9%。	人民幣 570,000,000元 (人民幣伍億柒仟萬元整) (貴集團 應佔30% 權益： 人民幣 171,000,000元)																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>21,073.89</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>21,073.89</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>21,226.37</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>21,073.89</td></tr> <tr><td>倉庫5.....</td><td>9,132.01</td></tr> <tr><td>倉庫6.....</td><td>9,132.01</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>4,390.88</td></tr> <tr><td>警衛室1.....</td><td>28.71</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>28.71</td></tr> <tr><td>裝載平台....</td><td>12,236.55</td></tr> <tr><td>設施房.....</td><td>679.42</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>120,076.33</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	21,073.89	倉庫2.....	21,073.89	倉庫3.....	21,226.37	倉庫4.....	21,073.89	倉庫5.....	9,132.01	倉庫6.....	9,132.01	綜合大樓....	4,390.88	警衛室1.....	28.71	警衛室2.....	28.71	裝載平台....	12,236.55	設施房.....	679.42	總計.....	<u>120,076.33</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																													
倉庫1.....	21,073.89																													
倉庫2.....	21,073.89																													
倉庫3.....	21,226.37																													
倉庫4.....	21,073.89																													
倉庫5.....	9,132.01																													
倉庫6.....	9,132.01																													
綜合大樓....	4,390.88																													
警衛室1.....	28.71																													
警衛室2.....	28.71																													
裝載平台....	12,236.55																													
設施房.....	679.42																													
總計.....	<u>120,076.33</u>																													
		據指，該物業已於二零一九年第三季度建成。																												
		該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六七年十二月十一日到期，作工業用途。																												

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於南京宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2020)寧江不動產權第0012468號.....	工業	133,373.36	120,076.33
總計：		<u>133,373.36</u>	<u>120,076.33</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，南京宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，南京宇培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。
 - 根據日期為二零二一年十月二十二日的他項權證，該物業已按揭予恒生銀行(中國)有限公司南京分行，作為向南京宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，南京宇培倉儲有限公司由 貴集團(貴集團的聯營公司)擁有30%的權益。

估值概要31 — 瀋陽宇培經開區物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值														
31.	中國遼寧省瀋陽瀋陽經濟技術開發區瀋西九東路17號瀋陽宇培經開區物流園	<p>該物業包括三個單層高的倉庫，有關倉庫包括一間兩層高的辦公室、一幢三層高的宿舍大樓及一間物業管理室，總建築面積為40,262.07平方米。地盤面積為69,841.87平方米。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>16,488.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>10,448.73</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>10,448.73</td> </tr> <tr> <td>宿舍.....</td> <td>2,484.12</td> </tr> <tr> <td>物業管理室..</td> <td>391.77</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>40,262.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫.....	16,488.72	倉庫.....	10,448.73	倉庫.....	10,448.73	宿舍.....	2,484.12	物業管理室..	391.77	總計.....	<u>40,262.07</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫及宿舍用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二三年七月三十一日。月租約為人民幣331,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為62.4%。</p>	<p>人民幣 170,000,000元 (人民幣壹億柒仟萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 170,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫.....	16,488.72																	
倉庫.....	10,448.73																	
倉庫.....	10,448.73																	
宿舍.....	2,484.12																	
物業管理室..	391.77																	
總計.....	<u>40,262.07</u>																	
		<p>據指，該物業已於二零一三年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六二年三月二十七日期滿，作工業用途。</p>																

附註：

- i) 根據於二零一九年五月二十五日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於瀋陽宇培倉儲有限公司，於二零六二年三月二十七日到期。詳情載列如下：

證書編號	樓宇用途	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
遼(2019)沈陽市不動產權 第0203459號.....	其他	工業		391.77
遼(2019)沈陽市不動產權 第0203463號.....	辦公室	工業		2,484.12
遼(2019)沈陽市不動產權 第0203466號.....	倉庫	工業		10,448.73
遼(2019)沈陽市不動產權 第0203477號.....	倉庫	工業		16,488.72
遼(2019)沈陽市不動產權 第0203482號.....	倉庫	工業		10,448.73
總計：.....			69,841.87	40,262.07

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 瀋陽宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。瀋陽宇培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。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，瀋陽宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要32 — 鄭州宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值														
32.	中國河南省鄭州中牟縣故城南路以南，金沙大道以西，喜達路以北，禮通路以東鄭州宇培物流園	<p>該物業包括四個兩層高的倉庫及其他配套設施，總建築面積為112,081.35平方米。該物業建於一幅總地盤面積為106,628.48平方米的地塊上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫A.....</td> <td>26,884.90</td> </tr> <tr> <td>倉庫B.....</td> <td>29,993.19</td> </tr> <tr> <td>倉庫C.....</td> <td>27,112.20</td> </tr> <tr> <td>倉庫D.....</td> <td>27,112.20</td> </tr> <tr> <td>設施.....</td> <td>978.86</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>112,081.35</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫A.....	26,884.90	倉庫B.....	29,993.19	倉庫C.....	27,112.20	倉庫D.....	27,112.20	設施.....	978.86	總計.....	<u>112,081.35</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二九年十一月三十日。月租約為人民幣2,710,000元（不包括管理費及增值稅）。估用率約為93.9%。</p>	<p>人民幣 636,000,000元 (人民幣陸億叁仟陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 636,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫A.....	26,884.90																	
倉庫B.....	29,993.19																	
倉庫C.....	27,112.20																	
倉庫D.....	27,112.20																	
設施.....	978.86																	
總計.....	<u>112,081.35</u>																	
		<p>據指，該物業已於二零一五年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六四年八月三十一日到期，作倉庫用途。</p>																

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已出讓予鄭州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
穆國用(2014)第129號.....	二零一四年 九月十八日	倉庫	106,628.48
總計：			<u>106,628.48</u>

- ii) 根據以下房屋所有權證，有關房屋所有權歸屬於鄭州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1601021161號.....	二零一六年 一月二十五日	其他	85.15
鄭房權證字第1601021165號.....	二零一六年 一月二十五日	其他	883.72
鄭房權證字第1601021171號.....	二零一六年 一月二十五日	其他	9.99
鄭房權證字第1501296435號.....	二零一五年 十一月二十五日	倉庫	26,884.90
鄭房權證字第1501296440號.....	二零一五年 十一月二十五日	倉庫	29,993.19
鄭房權證字第1501296448號.....	二零一五年 十一月二十五日	倉庫	27,112.20
鄭房權證字第1501296449號.....	二零一五年 十一月二十五日	倉庫	27,112.20
總計：			<u>112,081.35</u>

- iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，鄭州宇培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，鄭州宇培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。
- 鄭州宇培倉儲有限公司擁有上述房地產權證(房屋所有權證)所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。
- 根據日期為二零二一年四月二日的他項權證，該物業已按揭予上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行，作為向鄭州宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iv) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，鄭州宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要33 — 無錫宇培物流園一期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																				
33.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮走馬塘西路與擁軍路西北角無錫宇培物流園一期	<p>該物業包括三個單層高的倉庫、一幢三層高的綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為61,608.58平方米。該物業乃建於一幅總地盤面積為98,345.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-1</td> <td>20,069.59</td> </tr> <tr> <td>倉庫-2</td> <td>20,069.59</td> </tr> <tr> <td>倉庫-3</td> <td>18,522.19</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>2,327.23</td> </tr> <tr> <td>機電房.....</td> <td>466.56</td> </tr> <tr> <td>保安室-1</td> <td>27.03</td> </tr> <tr> <td>保安室-2</td> <td>42.39</td> </tr> <tr> <td>單車停泊區..</td> <td>84.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>61,608.58</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫-1	20,069.59	倉庫-2	20,069.59	倉庫-3	18,522.19	綜合大樓....	2,327.23	機電房.....	466.56	保安室-1	27.03	保安室-2	42.39	單車停泊區..	84.00	總計	<u>61,608.58</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二六年九月三十日。月租約為人民幣1,562,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率為100%。</p>	<p>人民幣 314,000,000元 (人民幣叁億壹仟肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣314,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫-1	20,069.59																							
倉庫-2	20,069.59																							
倉庫-3	18,522.19																							
綜合大樓....	2,327.23																							
機電房.....	466.56																							
保安室-1	27.03																							
保安室-2	42.39																							
單車停泊區..	84.00																							
總計	<u>61,608.58</u>																							
		<p>據指，該物業已於二零一六年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六五年四月九日到期，作倉庫用途。</p>																						

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
錫錫國用(2015)第003023號.....	二零一五年五月六日	倉庫	98,345.00
總計：			<u>98,345.00</u>

- ii) 根據房地產權證，該物業的房屋所有權歸屬於無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

<u>證書編號</u>	<u>用途</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
蘇(2016)無錫市不動產權第0101023號	工業、運輸、倉庫	61,608.58
總計：		<u>61,608.58</u>

- iii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，無錫宇培倉儲發展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，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、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。
- 無錫宇培倉儲發展有限公司擁有上述房屋所有權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 根據日期為二零二一年五月二十一日他項權證，該物業已按揭予上海浦東發展銀行股份有限公司閔行支行，作為向無錫宇培倉儲發展有限公司提供貸款的擔保。

- iv) 茲提述 貴公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十一月二十二日的公告。於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，無錫宇培倉儲發展有限公司的唯一註冊股東為ACRE Magnolia Pte. Ltd。根據無錫宇培倉儲發展有限公司與上海宇培(集團)有限公司訂立日期為二零二一年十一月二十二日的物業及租賃管理協議及 貴公司、無錫宇培倉儲發展有限公司與ACRE Magnolia Pte. Ltd訂立日期為二零二一年十一月二十二日的期權及擔保契據，有關該物業的經濟利益及控制權歸屬於 貴集團，且無錫宇培倉儲發展有限公司的財務業績將綜合入賬至 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

估值概要34 — 無錫宇培物流園二期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																								
34.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及錫東大道東北角無錫宇培物流園二期	<p>該物業包括三個兩層高的倉庫、一幢三層高的綜合大樓、兩間單層高的設施房、兩間單層高的警衛室、兩個公廁及及一個單車停泊區，總建築面積為124,391.91平方米。總地盤面積為121,904.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>40,636.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>40,606.75</td> </tr> <tr> <td>倉庫.....</td> <td>40,581.45</td> </tr> <tr> <td>配套建築....</td> <td>1,772.67</td> </tr> <tr> <td>設備房.....</td> <td>474.69</td> </tr> <tr> <td>設備房.....</td> <td>173.58</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>66.97</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>27.03</td> </tr> <tr> <td>洗手間.....</td> <td>26.15</td> </tr> <tr> <td>洗手間.....</td> <td>26.15</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>124,391.91</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫.....	40,636.47	倉庫.....	40,606.75	倉庫.....	40,581.45	配套建築....	1,772.67	設備房.....	474.69	設備房.....	173.58	警衛室.....	66.97	警衛室.....	27.03	洗手間.....	26.15	洗手間.....	26.15	總計.....	<u>124,391.91</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已出租予一名單一租戶作物流倉庫用途。租約屆滿日期為二零二二年十一月十五日。月租約為人民幣3,040,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業整體估用率約為98.1%及該物業倉庫部分的估用率為100%。</p>	<p>人民幣 614,000,000元 (人民幣陸億壹仟肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 614,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																											
倉庫.....	40,636.47																											
倉庫.....	40,606.75																											
倉庫.....	40,581.45																											
配套建築....	1,772.67																											
設備房.....	474.69																											
設備房.....	173.58																											
警衛室.....	66.97																											
警衛室.....	27.03																											
洗手間.....	26.15																											
洗手間.....	26.15																											
總計.....	<u>124,391.91</u>																											
		<p>據指，該物業已於二零一七年第四季度建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於二零六五年十月二十七日期滿，作倉庫用途。</p>																										

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
蘇(2021)無錫市不動產權第0138300號.....	工業、運輸、 倉庫	121,904.00	124,391.91
總計：		<u>121,904.00</u>	<u>124,391.91</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、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。
 - 根據日期為二零二一年六月十日的他項權證，該物業已按揭予上海浦東發展銀行股份有限公司閔行支行，作為向無錫宇培倉儲發展有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 茲提述 貴公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十一月二十二日的公告。於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，無錫宇培倉儲發展有限公司的唯一註冊股東為ACRE Magnolia Pte. Ltd。根據無錫宇培倉儲發展有限公司與上海宇培(集團)有限公司訂立日期為二零二一年十一月二十二日的物業及租賃管理協議及 貴公司、無錫宇培倉儲發展有限公司與ACRE Magnolia Pte. Ltd訂立日期為二零二一年十一月二十二日的期權及擔保契據，有關該物業的經濟利益及控制權歸屬於 貴集團，且無錫宇培倉儲發展有限公司的財務業績將綜合入賬至 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

估值概要35 — 無錫宇培物流園三期

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																																
35.	中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及走馬塘路西路西南角無錫宇培物流園三期	<p>該物業包括六個兩層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他配套建築，總建築面積約為201,023.34平方米。總地盤面積約為183,746.00平方米。</p> <p>建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>31,039.99</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>31,039.99</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>27,206.15</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>27,206.15</td></tr> <tr><td>倉庫5.....</td><td>27,205.51</td></tr> <tr><td>倉庫6.....</td><td>27,205.51</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>5,973.89</td></tr> <tr><td>水泵房及 消防水池..</td><td>469.32</td></tr> <tr><td>警衛室1及 變電站....</td><td>306.91</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>29.25</td></tr> <tr><td>警衛室3.....</td><td>29.25</td></tr> <tr><td>公廁.....</td><td>20.12</td></tr> <tr><td>設施房.....</td><td>161.02</td></tr> <tr><td>裝載平台....</td><td>23,130.28</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>201,023.34</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	31,039.99	倉庫2.....	31,039.99	倉庫3.....	27,206.15	倉庫4.....	27,206.15	倉庫5.....	27,205.51	倉庫6.....	27,205.51	綜合大樓....	5,973.89	水泵房及 消防水池..	469.32	警衛室1及 變電站....	306.91	警衛室2.....	29.25	警衛室3.....	29.25	公廁.....	20.12	設施房.....	161.02	裝載平台....	23,130.28	總計.....	<u>201,023.34</u>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二零年四月三十日。月租約為人民幣4,956,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為100%。</p>	<p>人民幣 986,000,000元 (玖億捌仟陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 986,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																																			
倉庫1.....	31,039.99																																			
倉庫2.....	31,039.99																																			
倉庫3.....	27,206.15																																			
倉庫4.....	27,206.15																																			
倉庫5.....	27,205.51																																			
倉庫6.....	27,205.51																																			
綜合大樓....	5,973.89																																			
水泵房及 消防水池..	469.32																																			
警衛室1及 變電站....	306.91																																			
警衛室2.....	29.25																																			
警衛室3.....	29.25																																			
公廁.....	20.12																																			
設施房.....	161.02																																			
裝載平台....	23,130.28																																			
總計.....	<u>201,023.34</u>																																			

據指，該物業已於二零一九年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六七年十一月五日期滿，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>用途</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
蘇(2020)無錫市不動產權第0045735號.....	工業、運輸、 倉庫	183,746.00	201,023.34
總計：		183,746.00	201,023.34

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、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。
- 根據日期為二零二一年六月十八日的他項權證，該物業已按揭予上海浦東發展銀行股份有限公司閔行支行，作為向無錫宇培倉儲發展有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 茲提述 貴公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十一月二十二日的公告。於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，無錫宇培倉儲發展有限公司的唯一註冊股東為ACRE Magnolia Pte. Ltd。根據無錫宇培倉儲發展有限公司與上海宇培(集團)有限公司訂立日期為二零二一年十一月二十二日的物業及租賃管理協議及 貴公司、無錫宇培倉儲發展有限公司與ACRE Magnolia Pte. Ltd訂立日期為二零二一年十一月二十二日的期權及擔保契據，有關該物業的經濟利益及控制權歸屬於 貴集團，且無錫宇培倉儲發展有限公司的財務業績將綜合入賬至 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

估值概要36 — 上海虹宇物流項目

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
36.	中國上海閔行區潤虹路與申昆路交界處上海虹宇物流項目	<p>該物業建於總地盤面積為54,908.80平方米的兩幅臨近地塊上。該物業包括八幢商務園辦公樓及建於用作泊車的地庫上的兩個垃圾房。該物業的總建築面積約為125,898.75平方米，其中地面總建築面積約為99,018.78平方米。</p> <p>據指，該物業已於二零一七年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，於二零六五年七月二十七日到期，作倉庫用途。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作工業辦公室用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三一年五月三十一日。月租約為人民幣2,175,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為26.7%。</p>	<p>總計 人民幣 1,887,000,000元 (人民幣壹拾捌億捌仟柒佰萬元整)</p> <p>明細載列如下：</p> <p>南段 人民幣 523,000,000元 (人民幣伍億貳仟叁佰萬元整)</p> <p>北段 人民幣 1,320,000,000元 (人民幣壹拾叁億貳仟萬元整)</p> <p>停車場部分 人民幣 44,000,000元 (人民幣肆仟肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔41%權益： 人民幣 774,000,000元)</p>

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於上海虹宇物流有限公司。詳情載列如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
滬(2019)閔字不動產權 第047250號.....	二零一九年 九月十二日	倉庫	32,504.50	75,895.53
滬(2019)閔字不動產權 第048092號.....	二零一九年 十一月十九日	倉庫	22,404.30	50,003.22
總計：			54,908.80	125,898.75

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 上海虹宇物流有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，上海虹宇物流有限公司有權使用、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。
 - 根據日期為二零二零年一月十七日的他項權證，該物業已按揭予上海農村商業銀行股份有限公司閔行支行及平安銀行股份有限公司上海分行，作為抵押以蕪湖宇培倉儲有限公司提供貸款。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，上海虹宇物流有限公司(貴集團的聯營公司)由 貴集團擁有41%的權益。

估值概要37 — 濟南宇臻物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值
37.	中國山東省 濟南歷城區 港源六路 1256號濟南 宇臻物流園	該物業包括三個三層高的倉庫及其他設施，總建築面積約為127,749.72平方米。總地盤面積約為99,955.00平方米。 據指，該物業已於二零二零年第四季度建成。 該物業的土地使用權乃根據房地產權證持有，於二零六七年六月七日期到期，作倉庫用途。	根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作工業辦公室用途。該等租約的租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二九年五月三十一日。月租約為人民幣2,519,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為87.6%。	人民幣 638,000,000元 (人民幣陸億叁仟捌佰萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 638,000,000元)

附註：

- i) 根據於二零二一年五月十三日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於濟南宇臻倉儲有限公司，於二零六七年六月七日期到期。詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地用途
魯(2021)濟南市不動產權第0109009號		40,886.12	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109076號		41,122.29	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109112號		40,762.56	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109133號		49.18	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109119號		29.48	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109157號		796.00	倉庫
魯(2021)濟南市不動產權第0109049號		4,104.09	倉庫
總計：	99,955.00	127,749.72	

- ii) 我我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 濟南宇臻倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，濟南宇臻倉儲有限公司有權

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。

- 根據日期為二零二一年五月十三日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司濟南明湖支行，作為向濟南宇臻倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，濟南宇臻倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要38 — 貴陽宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																																		
38.	中國貴州省 貴陽花溪區 花燕路西北 角，谷槐路 延長段貴陽 宇培物流園	該物業包括八個倉庫、兩幢綜合大樓、兩間設施房及其他設施，總建築面積為169,436.78平方米。總地盤面積為174,612.17平方米。 建築面積明細如下：	根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。該等租約的租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年六月三十日。月租約為人民幣1,809,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的估用率約為98.5%。	人民幣 766,000,000元 (人民幣柒億陸仟陸佰萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 766,000,000元)																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>21,348.66</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>21,348.36</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>21,350.92</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>21,348.36</td></tr> <tr><td>倉庫5.....</td><td>15,056.25</td></tr> <tr><td>倉庫6.....</td><td>23,030.89</td></tr> <tr><td>倉庫7.....</td><td>18,141.37</td></tr> <tr><td>倉庫8.....</td><td>21,489.85</td></tr> <tr><td>綜合大樓1...</td><td>3,668.95</td></tr> <tr><td>綜合大樓2...</td><td>1,884.79</td></tr> <tr><td>警衛室1.....</td><td>28.80</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>48.40</td></tr> <tr><td>警衛室3.....</td><td>28.80</td></tr> <tr><td>設施房.....</td><td>583.27</td></tr> <tr><td>洗手間.....</td><td>79.11</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>169,436.78</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	21,348.66	倉庫2.....	21,348.36	倉庫3.....	21,350.92	倉庫4.....	21,348.36	倉庫5.....	15,056.25	倉庫6.....	23,030.89	倉庫7.....	18,141.37	倉庫8.....	21,489.85	綜合大樓1...	3,668.95	綜合大樓2...	1,884.79	警衛室1.....	28.80	警衛室2.....	48.40	警衛室3.....	28.80	設施房.....	583.27	洗手間.....	79.11	總計.....	<u>169,436.78</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																																					
倉庫1.....	21,348.66																																					
倉庫2.....	21,348.36																																					
倉庫3.....	21,350.92																																					
倉庫4.....	21,348.36																																					
倉庫5.....	15,056.25																																					
倉庫6.....	23,030.89																																					
倉庫7.....	18,141.37																																					
倉庫8.....	21,489.85																																					
綜合大樓1...	3,668.95																																					
綜合大樓2...	1,884.79																																					
警衛室1.....	28.80																																					
警衛室2.....	48.40																																					
警衛室3.....	28.80																																					
設施房.....	583.27																																					
洗手間.....	79.11																																					
總計.....	<u>169,436.78</u>																																					

該物業於二零二零年建成。

該物業的土地使用權乃根據房地產權證持有，於二零六八年四月十日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據於二零二一年四月一日發出的房地產權證，有關土地使用權及房屋所有權歸屬於貴陽宇培倉儲有限公司，於二零六八年四月十日期到期。詳情載列如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	樓宇用途	土地用途	建築面積 (平方米)
黔(2021)花溪區不動產權 第0003380號.....		倉庫	倉庫	21,348.66
黔(2021)花溪區不動產權 第0003381號.....		倉庫	倉庫	21,348.36
黔(2021)花溪區不動產權 第0003390號.....		倉庫	倉庫	21,350.92
黔(2021)花溪區不動產權 第0003391號.....		倉庫	倉庫	21,348.36
黔(2021)花溪區不動產權 第0003394號.....		倉庫	倉庫	15,056.25
黔(2021)花溪區不動產權 第0003382號.....		倉庫	倉庫	23,030.89
黔(2021)花溪區不動產權 第0003392號.....		倉庫	倉庫	18,141.37
黔(2021)花溪區不動產權 第0003393號.....		倉庫	倉庫	21,489.85
黔(2021)花溪區不動產權 第0003395號.....	174,612.17	綜合	倉庫	3,668.95
黔(2021)花溪區不動產權 第0003398號.....		綜合	倉庫	1,884.79
黔(2021)花溪區不動產權 第0003400號.....		警衛室	倉庫	28.80
黔(2021)花溪區不動產權 第0003401號.....		警衛室	倉庫	48.40
黔(2021)花溪區不動產權 第0003402號.....		警衛室	倉庫	28.80
黔(2021)花溪區不動產權 第0003406號.....		設施房	倉庫	498.77
黔(2021)花溪區不動產權 第0003405號.....		設施房	倉庫	84.50
黔(2021)花溪區不動產權 第0003397號.....		洗手間	倉庫	26.37
黔(2021)花溪區不動產權 第0003399號.....		洗手間	倉庫	26.37
黔(2021)花溪區不動產權 第0003407號.....		洗手間	倉庫	26.37
總計：.....	<u>174,612.17</u>			<u>169,436.78</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 貴陽宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，貴陽宇培倉儲有限公司有權

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。

- 根據日期為二零二一年六月三日的他項權證，該物業已按揭予交通銀行股份有限公司貴州省分行，作為向貴陽宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，貴陽宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要39 — 青島宇航物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
39.	中國山東省青島膠東臨空經濟示範區綜保一路北側青島宇航物流園	<p>該物業包括倉庫及其他設施，總建築面積約為85,815.68平方米。總地盤面積約為103,821.90平方米。</p> <p>據指，該物業已於二零二零年第四季度建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零六九年四月九日到期，作倉庫用途。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零二四年八月二十二日。月租約為人民幣1,367,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為90.8%。</p>	<p>人民幣 412,000,000元 (人民幣肆億壹仟貳佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 412,000,000元)</p>

附註：

- i) 根據於二零二一年四月二十二日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於青島宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地／樓宇用途	屆滿日期
魯(2021)膠州市不動產權 第0010404號.....	103,821.90	85,815.68	倉庫	二零六九年 四月九日
總計：.....	103,821.90	85,815.68		

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 青島宇航倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，青島宇航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。
 - 根據日期為二零二一年五月十八日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司膠州支行，作為向青島宇航倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，青島宇航倉儲有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要40 — 餘姚宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值																				
40.	中國浙江省 餘姚中意寧 波生態園餘 姚宇培物流 園	據指，該物業的建議開發將包括五個倉庫、兩幢綜合大樓及其他設施房，總建築面積約為164,683.14平方米。總地盤面積約為158,971.00平方米。 擬建建築面積明細如下：	根據提供的資料，於估值日期，該物業根據多份租約出租作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為二零三四年六月三十日。月租約為人民幣1,641,000元（不包括管理費及增值稅）。該物業的估用率約為49.9%。	人民幣 709,000,000元 (人民幣柒億零玖佰萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 709,000,000元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>28,676.03</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>17,517.33</td> </tr> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>25,930.20</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>34,493.26</td> </tr> <tr> <td>倉庫5.....</td> <td>35,013.32</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓1...</td> <td>1,285.41</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓2...</td> <td>2,149.78</td> </tr> <tr> <td>其他.....</td> <td>19,617.81</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>164,683.14</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	28,676.03	倉庫2.....	17,517.33	倉庫3.....	25,930.20	倉庫4.....	34,493.26	倉庫5.....	35,013.32	綜合大樓1...	1,285.41	綜合大樓2...	2,149.78	其他.....	19,617.81	總計.....	164,683.14		
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫1.....	28,676.03																							
倉庫2.....	17,517.33																							
倉庫3.....	25,930.20																							
倉庫4.....	34,493.26																							
倉庫5.....	35,013.32																							
綜合大樓1...	1,285.41																							
綜合大樓2...	2,149.78																							
其他.....	19,617.81																							
總計.....	164,683.14																							
		該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，於二零六九年十月三十一日到期，作倉庫用途。																						

附註：

- i) 根據於二零二一年十月十九日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於浙江智姚物聯科技有限公司。詳情載列如下：

證書編號	土地／樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
浙(2021)餘姚市不動產權第0061346號.....	倉庫	81,662.00	83,778.84
浙(2021)餘姚市不動產權第0061356號.....	倉庫	77,309.00	80,904.30
總計：		158,971.00	164,683.14

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 浙江智姚物聯科技有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，浙江智姚物聯科技有限公司有權使用、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。
 - 根據日期為二零二一年十月十九日的他項權證，該物業已按揭予上海農村商業銀行股份有限公司閔行支行，作為向浙江智姚物聯科技有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，浙江智姚物聯科技有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業的規劃已批授予南昌宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第360100202000005G號....	二零二零年 三月三十日	宇培(南昌)電商 物流園項目	173,466.00
總計：.....			173,466.00

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予南昌宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	位置	項目名稱	建設規模 (平方米)
建字第360100202000085G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	18,680.30
建字第360100202000086G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	35,112.48
建字第360100202000087G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	20,610.31
建字第360100202000088G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	36,567.24
建字第360100202000089G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	4,467.02
建字第360100202000090G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	40.12
建字第360100202000091G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	34.79
建字第360100202000092G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	24.72
建字第360100202000093G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	26.89
建字第360100202000094G號....	沿河路以東及 天祥大道以北	宇培(南昌)電商 物流園項目	482.23
總計：.....			116,046.10

- iv) 根據日期為二零二零年七月二十八日的建設工程動工許可證(編號：360198202007280101)，該物業的建設工程已獲批准由南昌宇培倉儲有限公司動工，總建築面積為116,046.1平方米。

- v) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 南昌宇培倉儲有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。
 - 根據上述房地產權證，南昌宇培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，南昌宇培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。
 - 根據日期為二零二零年九月二十三日、二零二一年七月十二日及二零二一年九月二十八日的他項權證，該物業已按揭予交通銀行股份有限公司上海嘉定支行，作為向南昌宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- vi) 該物業已於二零二一年十二月竣工，該物業的房地產權證正在申請中。一般花費約三至六個月完成申請及取得房地產權證。據 貴公司的中國法律顧問告知，取得該物業的房地產權證並無重大法律障礙。就本次估值而言，吾等已假設該物業能夠通過竣工驗收並取得房地產權證。在不大可能的情況下，倘房地產權證因任何原因而無法取得，該物業的估值將受到不利影響。
- vii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，南昌宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要42 — 漯河宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
42.	中國河南省 漯河召陵區 新滌上路以 北及玉山路 以西漯河宇 培物流園	該物業包括三個倉庫、一幢綜合大樓及若干輔助設施，總建築面積為58,804.33平方米。該物業的總地盤面積為116,656.58平方米。 據指，該物業已於二零二零年第三季度建成。 該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零二零年五月十九日到期，作倉庫用途。	根據提供的資料，於估值日期，該物業租予一名租戶作物流用途。租約的屆滿日期為二零二八年九月四日。月租約為人民幣1,208,000元(不包括管理費及增值稅)。估用率約為100.0%。	人民幣 215,000,000元 (人民幣貳億壹仟伍佰萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 215,000,000元)

附註：

- i) 根據於發出二零二一年一月十五日的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於漯河宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書編號	土地用途	樓宇用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
豫(2021)漯河市不動產權 第0001475號.....	倉庫	工業、 辦公室	116,656.58	58,804.33
總計：			116,656.58	58,804.33

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 漯河宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有上述房地產權證所載的該物業所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，漯河宇培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。
- 根據日期為二零二一年一月二十六日的他項權證，該物業已按揭予招商銀行股份有限公司鄭州分行，作為向漯河宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，漯河宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要43 — 南寧宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情*	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
43.	中國廣西省南寧吳圩鎮友誼路以南及第五大道以東南寧宇培物流園	該物業包括兩個擁有優質外牆的兩層高的倉庫，擬建總建築面積約為70,539.85平方米。總地盤面積約為76,982.89平方米。 該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零七零年七月十七日到期，作倉庫用途。	於估值日期，該物業已建成 ^(附註iii) 。	人民幣 325,000,000元 (人民幣叁億貳仟伍佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣325,000,000元)

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予南寧宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
桂(2020)南寧市不動產權 第0167404號	二零七零年 七月十七日	倉庫	76,982.89
總計：			76,982.89

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 南寧宇培倉儲有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述房地產權證，南寧宇培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，南寧宇培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。
- 根據日期為二零二一年三月八日、二零二一年九月二日及二零二一年十月二十八日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司南寧分行，作為向南寧宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 該物業已於二零二一年十二月竣工，該物業的房地產權證正在申請中。一般花費約三至六個月完成申請及取得房地產權證。據 貴公司的中國法律顧問告知，取

得該物業的房地產權證並無重大法律障礙。就本次估值而言，吾等已假設該物業能夠通過竣工驗收並取得房地產權證。在不大可能的情況下，倘房地產權證因任何原因而無法取得，該物業的估值將受到不利影響。

- iv) 於二零二一年十二月三十一日及於最後實際可行日期，南寧宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要44 — 蚌埠宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
44.	中國安徽省蚌埠淮上區雙墩路3278號蚌埠宇培物流園	<p>該物業包括三個單層倉庫、一棟綜合大樓及其他配套建築，總建築面積約為55,032.04平方米。總地盤面積約為107,131.12平方米。</p> <p>據指，該物業已於二零二一年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零七零年五月十九日到期，作工業用途。</p>	<p>根據提供的資料，於估值日期，該物業已預先出租予一名租戶，屆滿日期為二零二九年四月三十日。初始月租約為人民幣1,170,000元(不包括管理費及增值稅)。該物業的佔用率為100%。</p>	<p>人民幣 230,000,000元 (人民幣貳億叁仟萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣230,000,000元)</p>

附註：

- i) 根據於二零二一年五月十三日發出的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬於蚌埠宇培倉儲有限公司，於二零七零年五月十九日到期。詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地／樓宇用途
皖(2021)蚌埠市不動產權第0039874號		16,477.67	工業
皖(2021)蚌埠市不動產權第0039875號		10,476.98	工業
皖(2021)蚌埠市不動產權第0039876號		25,003.29	工業
皖(2021)蚌埠市不動產權第0039878號		568.88	工業
皖(2021)蚌埠市不動產權第0039877號		2,505.22	工業
總計：	107,131.12	55,032.04	

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，蚌埠宇培倉儲有限公司有權使用相關土地及擁有該物業的所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蚌埠宇培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。

- 根據日期為二零二一年五月十三日的他項權證，該物業已按揭予南洋商業銀行(中國)有限公司合肥分行，作為向蚌埠宇培倉儲有限公司提供貸款的擔保。
- iii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，蚌埠宇培倉儲有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

第二類 — 貴公司於中國持有的在建物業

估值概要45 — 常熟宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
45.	中國江蘇省常熟虞山高新技術產業開發區陽光大道以北國泰路以東常熟宇培物流園	據指，該物業的建議開發將包括擬建建築面積約為68,168.09平方米的倉庫。總地盤面積約為63,075.00平方米。 該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零七一年六月八日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 133,000,000元 (人民幣壹億叁仟叁佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣133,000,000元)

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予騰達工業設施發展(蘇州)有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蘇(2021)常熟市不動產權第8125887號	二零二一年六月九日	工業	63,075.00
總計：			63,075.00

- ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予騰達工業設施發展(蘇州)有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第320581202100481號	二零二一年六月二十一日	常熟宇培物流園	68,168.09
總計：			68,168.09

- iii) 根據建設工程施工許可證，騰達工業設施發展(蘇州)有限公司已獲批准開始該物業的建設工程。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
320581202106250401	二零二一年六月二十五日	常熟宇培物流園	68,168.09
總計：			68,168.09

- iv) 該物業預期於二零二二年第四季度完成開發。根據目前的發展計劃，該物業於估值日期的總發展價值估計約為人民幣336,000,000元。根據提供的資料，於估值日

期，該物業的總發展成本約為人民幣204,000,000元。我們於估值中亦考慮到發展商的利潤及風險、營銷成本、應急費用、專業費用及利率撥備。

- v) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 騰達工業設施發展(蘇州)有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。
 - 根據上述房地產權證，騰達工業設施發展(蘇州)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，騰達工業設施發展(蘇州)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。
 - 根據日期為二零二一年九月十六日的他項權證，該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行，作為向騰達工業設施發展(蘇州)有限公司提供貸款的擔保。
- vi) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，騰達工業設施發展(蘇州)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要46 — 濟南宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																										
46.	中國山東省濟南濟陽區崔寨鎮濟南宇培物流園	據指，該物業的建議開發將包括四個倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，擬建總建築面積約為104,279.86平方米。總地盤面積約為99,912.00平方米。 擬建建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 96,000,000元 (人民幣玖仟陸佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣96,000,000元)																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>27,045.44</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>27,181.33</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>20,706.43</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>20,706.43</td></tr> <tr><td>警衛室1.....</td><td>59.49</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>23.77</td></tr> <tr><td>平台.....</td><td>5,932.88</td></tr> <tr><td>衛生間.....</td><td>27.84</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>2,191.71</td></tr> <tr><td>設備房.....</td><td>278.9</td></tr> <tr><td>設備房.....</td><td>125.63</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>104,279.86</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	27,045.44	倉庫2.....	27,181.33	倉庫3.....	20,706.43	倉庫4.....	20,706.43	警衛室1.....	59.49	警衛室2.....	23.77	平台.....	5,932.88	衛生間.....	27.84	綜合大樓....	2,191.71	設備房.....	278.9	設備房.....	125.63	總計.....	<u>104,279.86</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																													
倉庫1.....	27,045.44																													
倉庫2.....	27,181.33																													
倉庫3.....	20,706.43																													
倉庫4.....	20,706.43																													
警衛室1.....	59.49																													
警衛室2.....	23.77																													
平台.....	5,932.88																													
衛生間.....	27.84																													
綜合大樓....	2,191.71																													
設備房.....	278.9																													
設備房.....	125.63																													
總計.....	<u>104,279.86</u>																													
		據指，該物業預期將於二零二三年建成。																												
		該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，於二零七一年六月十七日到期，作倉庫用途。																												

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予濟南宇培倉儲服務有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
魯(2021)濟南市不動產權 第0191036號.....	二零二一年七月三十日	倉庫	99,912.00
總計：.....			<u>99,912.00</u>

- ii) 根據建設用地規劃許可證，該物業的規劃已批授予濟南宇培倉儲服務有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	位置	發出日期	地盤面積 (平方米)
地字第370192202100046號.....	崔寨街道國道以東，張仙寨路以北，南郭村以西	二零二一年九月二十四日	99,912.00
總計：.....			99,912.00

- iii) 根據建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予濟南宇培倉儲服務有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第370192202100023號.....	二零二一年九月二十四日	宇培濟南(先行區)電商物流園	104,279.86
總計：.....			104,279.86

- iv) 根據建設工程施工許可證，濟南宇培倉儲服務有限公司已獲批准開始該物業的建設工程。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
370192202111150101	二零二一年十一月五日	宇培濟南(先行區)電商物流園	104,279.86
總計：.....			104,279.86

- v) 該物業預期於二零二三年第一季度完成開發。根據目前的發展計劃，該物業於估值日期的總發展價值估計約為人民幣432,000,000元。根據提供的資料，於估值日期，該物業的總發展成本約為人民幣337,000,000元。我們於估值中亦考慮到發展商的利潤及風險、營銷成本、應急費用、專業費用及利率撥備。

- vi) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 濟南宇培倉儲服務有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。

- 根據上述土地使用權證，濟南宇培倉儲服務有限公司有權使用相關土地。濟南宇培倉儲服務有限公司有權使用、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。
- vii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，濟南宇培倉儲服務有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要47 — 石家莊宇培物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
47.	中國河北省石家莊藁城區石家莊宇培物流園	據指，該物業的建議開發將包括兩個倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，擬建總建築面積約為70,913.73平方米。總地盤面積約為82,729.16*平方米，包括用作倉庫的土地面積68,310.45平方米。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 86,000,000元 (人民幣捌仟陸佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣86,000,000元)

擬建建築面積明細如下：

樓宇	建築面積 (平方米)
倉庫1.....	33,158.18
倉庫2.....	30,979.19
警衛室1.....	41.21
警衛室2.....	37.01
平台.....	4,097.53
綜合大樓....	2192.05
設備房.....	408.56
總計.....	<u>70,913.73</u>

據指，該物業預期將於二零二三年建成。

該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，於二零七一年八月十日到期，作倉庫用途。

附註*：地盤面積82,729.16平方米包括道路所佔用的地盤面積。該物業所建實際地盤面積為68,310.45平方米。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予石家莊宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
冀(2021)藁城區不動產權 第0002543號.....	二零二一年九月十八日	倉庫	68,310.45
總計：			<u>68,310.45</u>

- ii) 根據建設用地規劃許可證，該物業的規劃已批授予石家莊宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	位置	發出日期	地盤面積 (平方米)
地字第130196202100005號.....	昌盛街以東，市府路以北	二零二一年 八月十八日	82,729.16 (68,310.45 倉庫用途 土地面積)
總計：.....			82,729.16*

附註*：總地盤面積82,726.19平方米包括道路地盤面積14418.71平方米及該地盤的地盤面積68310.45平方米。

- iii) 根據建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予石家莊宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第建管 130196202100011號.....	二零二一年九月二十七日	石家莊宇培倉儲 有限公司宇培冷鏈 物流園	70,913.73 (107.45 地下面積)
總計：.....			70,913.73

- iv) 該物業預期於二零二三年第二季度完成開發。根據目前的發展計劃，該物業於估值日期的總發展價值估計約為人民幣316,000,000元。根據提供的資料，於估值日期，該物業的總發展成本約為人民幣218,000,000元。我們於估值中亦考慮到發展商的利潤及風險、營銷成本、應急費用、專業費用及利率撥備。

- v) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 石家莊宇慶倉儲有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，石家莊宇慶倉儲有限公司有權使用相關土地。石家莊宇慶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。

- vi) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，石家莊宇慶倉儲有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要48 — 宇培武漢宇臻物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																								
48.	中國湖北省武漢江夏區武漢東湖新技術開發區泉崗北街以南、光電園一路以東、泉崗街以北、光電園二路以西	據指，該物業的建議開發將包括兩個2層高的倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，擬建建築面積約為90,586.59平方米。總地盤面積約為82,908.42平方米。 擬建建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 72,000,000元 (人民幣柒仟貳佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣72,000,000元)																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>19,960.29</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>26,790.98</td> </tr> <tr> <td>車間1.....</td> <td>14,396.18</td> </tr> <tr> <td>車間2.....</td> <td>21,137.44</td> </tr> <tr> <td>平台.....</td> <td>5,369.10</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>2,166.70</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>40.12</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>36.02</td> </tr> <tr> <td>洗手間.....</td> <td>27.00</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>662.76</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>90,586.59</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	19,960.29	倉庫2.....	26,790.98	車間1.....	14,396.18	車間2.....	21,137.44	平台.....	5,369.10	綜合大樓....	2,166.70	警衛室1.....	40.12	警衛室2.....	36.02	洗手間.....	27.00	設施房.....	662.76	總計.....	<u>90,586.59</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																											
倉庫1.....	19,960.29																											
倉庫2.....	26,790.98																											
車間1.....	14,396.18																											
車間2.....	21,137.44																											
平台.....	5,369.10																											
綜合大樓....	2,166.70																											
警衛室1.....	40.12																											
警衛室2.....	36.02																											
洗手間.....	27.00																											
設施房.....	662.76																											
總計.....	<u>90,586.59</u>																											

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零七一年九月十四日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予武漢宇臻供應鏈管理有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
鄂(2021)武漢市東開不動產權 第0153781號.....	二零二一年十月十三日	工業	82,908.42
總計：.....			<u>82,908.42</u>

- ii) 根據建設用地規劃許可證，該物業的規劃已批授予武漢宇臻供應鏈管理有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
武字Gui(東開) 第(2021)068號.....	二零二一年十月八日	宇培供應鏈華中 大區運營總部項目	82,908.42
總計：.....			82,908.42

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予武漢宇臻供應鏈管理有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	位置	項目名稱	建設規模 (平方米)
武字Gui(東開) 建(2021)110號.....	武漢東湖新技術開發區 泉崗北街以南、光電園 一路以東、泉崗街以北、 光電園二路以西	宇培供應鏈華中 大區運營總部項目	90,586.59
總計：.....			90,586.59

- iv) 根據日期為二零二一年十一月二十四日的建設工程施工許可證第42019820211110001148J4001號，武漢宇臻供應鏈管理有限公司已獲批准開始該物業的建設工程，建設總建築面積為90,586.59平方米。

- v) 該物業預期於二零二三年第二季度完成開發。根據目前的發展計劃，該物業於估值日期的總發展價值估計約為人民幣406,000,000元。根據提供的資料，於估值日期，該物業的總發展成本約為人民幣286,000,000元。我們於估值中亦考慮到發展商的利潤及風險、營銷成本、應急費用、專業費用及利率撥備。

- vi) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 武漢宇臻供應鏈管理有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。

- 根據上述土地使用權證，武漢宇臻供應鏈管理有限公司有權使用相關土地。武漢宇臻供應鏈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。
- vii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，武漢宇臻供應鏈管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要49 — 宇培漳州物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值														
49.	中國福建省漳州台商投資區新324國道與鋪透路交叉口東南側宇培漳州物流園	<p>據指，該物業的建議開發將包括兩個2層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他設施房，擬建建築面積為71,426.70平方米。總地盤面積約為95,980.00平方米。</p> <p>擬建建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫3.....</td> <td>29,777.31</td> </tr> <tr> <td>倉庫4.....</td> <td>29,777.31</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>3,126.56</td> </tr> <tr> <td>平台.....</td> <td>8,002.99</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>742.53</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>71,426.70</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫3.....	29,777.31	倉庫4.....	29,777.31	綜合大樓....	3,126.56	平台.....	8,002.99	設施房.....	742.53	總計.....	71,426.70	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>88,000,000元</p> <p>(人民幣捌仟捌佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣88,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫3.....	29,777.31																	
倉庫4.....	29,777.31																	
綜合大樓....	3,126.56																	
平台.....	8,002.99																	
設施房.....	742.53																	
總計.....	71,426.70																	
		<p>該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，於二零七一年八月二十九日到期，作工業及物流用途。</p>																

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予漳州宇培物流有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
閩(2021)漳州台商投區字 不動產權第0005756號.....	二零二一年八月三十日	工業及物流	39,311.00
閩(2021)漳州台商投區字 不動產權第0005755號.....	二零二一年八月三十日	工業及物流	56,539.00
總計：			95,850.00

- ii) 根據建設用地規劃許可證，該物業的規劃已批授予漳州宇培物流有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
監字第350681202100029號.....	二零二一年八月十八日	漳州宇培電商產業園 (2020G14地塊)	39,311.00
許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
監字第350681202100030號.....	二零二一年八月十八日	漳州宇培電商產業園 (2020G15地塊)	56,539.00
總計：.....			95,850.00

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已批授予漳州宇培物流有限公司。詳情載列如下：

許可證號碼	位置	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第350681202100178號.....	漳州台商投資區龍江產業園	漳州宇培電商產業園	71,426.70
總計：.....			71,426.70

- iv) 根據日期為二零二一年十二月二十四日的建設工程施工許可證第350692202112240101號，漳州宇培物流有限公司已獲批准開始該物業的建設工程，建設總建築面積為71,426.70平方米。

- v) 該物業預期於二零二三年第三季度完成開發。根據目前的發展計劃，該物業於估值日期的總發展價值估計約為人民幣308,000,000元。根據提供的資料，於估值日期，該物業的總發展成本約為人民幣211,000,000元。我們於估值中亦考慮到發展商的利潤及風險、營銷成本、應急費用、專業費用及利率撥備。

- vi) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 漳州宇培物流有限公司已就該物業的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，漳州宇培物流有限公司有權使用相關土地。漳州宇培物流有限公司有權使用、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。

- vii) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，漳州宇培物流有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

第三類 — 貴公司於中國持有的作為土地儲備的物業

估值概要50 — 上海宇培青陽物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值														
50.	中國上海青浦區外青松公路東側上海宇培青陽物流園	據指，該物業的建議開發將包括兩個倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及一間警衛室，擬建建築面積約為67,592.94平方米。總地盤面積約為72,480.00平方米。 擬建建築面積明細如下：	於估值日期，該物業為一幅空置土地。	人民幣 120,000,000元 (人民幣壹億貳仟萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣120,000,000元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>33,034.79</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>33,034.79</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>1,137.92</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>287.04</td> </tr> <tr> <td>警衛室.....</td> <td>98.40</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>67,592.94</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	33,034.79	倉庫2.....	33,034.79	綜合大樓....	1,137.92	設施房.....	287.04	警衛室.....	98.40	總計.....	67,592.94		
樓宇	建築面積 (平方米)																	
倉庫1.....	33,034.79																	
倉庫2.....	33,034.79																	
綜合大樓....	1,137.92																	
設施房.....	287.04																	
警衛室.....	98.40																	
總計.....	67,592.94																	
		該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零五二年四月二十八日到期，作工業用途。																

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海青陽園藝有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2003) 第001940號.....	二零零三年三月二十四日	工業	72,480.00
總計：			72,480.00

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，上海青陽園藝有限公司有權使用相關土地。上海青陽園藝有限公司有權使用、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。

- iii) 該物業目前為一幅空置土地，於估值日期，貴公司已提供一個潛在發展計劃，但尚未獲得批准。於我們的估值中，我們對該物業在空置的情況下進行了估值，因此發展計劃的變動不會影響市場價值。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海青陽園藝有限公司為貴公司的全資附屬公司。

估值概要51 — 上海宇培金山物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																				
51.	中國上海金山區滎東路及滎田路西角上海宇培金山物流園	據指，該物業的建議開發將包括兩個雙層倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房、兩間警衛室及其他設施，擬建建築面積約為72,171.43平方米。總地盤面積約為81,444.60平方米。 擬建建築面積明細如下：	於估值日期，該物業為一幅存在若干待拆工業建築*的土地。	人民幣 230,000,000元 (人民幣貳億叁仟萬元整) (貴集團 應佔100% 權益：人民幣 230,000,000元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>32,980.61</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>36,646.61</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>2,002.46</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>404.88</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>53.00</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>33.40</td> </tr> <tr> <td>垃圾房.....</td> <td>19.76</td> </tr> <tr> <td>公廁.....</td> <td>30.71</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td>72,171.43</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	32,980.61	倉庫2.....	36,646.61	綜合大樓....	2,002.46	設施房.....	404.88	警衛室1.....	53.00	警衛室2.....	33.40	垃圾房.....	19.76	公廁.....	30.71	總計.....	72,171.43		
樓宇	建築面積 (平方米)																							
倉庫1.....	32,980.61																							
倉庫2.....	36,646.61																							
綜合大樓....	2,002.46																							
設施房.....	404.88																							
警衛室1.....	53.00																							
警衛室2.....	33.40																							
垃圾房.....	19.76																							
公廁.....	30.71																							
總計.....	72,171.43																							
		該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零五六年十二月二十八日及三十日到期，作工業用途。																						

*附註：本次估值並無考慮現有工業建築及其拆除成本。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海碩錚貿易有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬(2020)金字不動產權 第002827號.....	二零二零年四月三日	工業	81,444.60
總計：			81,444.60

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，上海碩錚貿易有限公司有權使用相關土地。上海碩錚貿易有限公司有權使用、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。
- iii) 該物業目前為一幅空置土地，於估值日期， 貴公司已提供一個潛在發展計劃，但尚未獲得批准。於我們的估值中，我們對該物業在空置的情況下進行了估值，因此發展計劃的變動不會影響市場價值。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海碩錚貿易有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要52 — 青浦宇冀物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																																		
52.	中國上海青浦區外青松公路5508號青浦宇冀物流園	據指，該物業的建議開發將包括七個倉庫、一幢綜合大樓、一個裝車區及其他設施房，擬建建築面積約為301,894.30平方米。總地盤面積約為186,319.50平方米。	於估值日期，該物業為一幅存在若干待拆工業建築*的土地。	人民幣 1,179,000,000元 (人民幣壹拾壹億柒仟玖佰萬元整)																																		
		擬建建築面積明細如下：		(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 1,179,000,000元)																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>倉庫1.....</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>倉庫2.....</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>倉庫3.....</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>倉庫4.....</td><td>35,890.50</td></tr> <tr><td>倉庫5.....</td><td>35,890.50</td></tr> <tr><td>倉庫6.....</td><td>47,843.55</td></tr> <tr><td>倉庫7.....</td><td>46,792.95</td></tr> <tr><td>綜合大樓....</td><td>6,661.50</td></tr> <tr><td>裝車區.....</td><td>22,554.30</td></tr> <tr><td>設施房1.....</td><td>240.00</td></tr> <tr><td>設施房2.....</td><td>240.00</td></tr> <tr><td>警衛室1.....</td><td>32.00</td></tr> <tr><td>警衛室2.....</td><td>32.00</td></tr> <tr><td>衛生間.....</td><td>120.00</td></tr> <tr><td>坡道.....</td><td>13,430.90</td></tr> <tr><td>總計.....</td><td><u>301,894.30</u></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	35,199.00	倉庫2.....	35,199.00	倉庫3.....	35,199.00	倉庫4.....	35,890.50	倉庫5.....	35,890.50	倉庫6.....	47,843.55	倉庫7.....	46,792.95	綜合大樓....	6,661.50	裝車區.....	22,554.30	設施房1.....	240.00	設施房2.....	240.00	警衛室1.....	32.00	警衛室2.....	32.00	衛生間.....	120.00	坡道.....	13,430.90	總計.....	<u>301,894.30</u>		
樓宇	建築面積 (平方米)																																					
倉庫1.....	35,199.00																																					
倉庫2.....	35,199.00																																					
倉庫3.....	35,199.00																																					
倉庫4.....	35,890.50																																					
倉庫5.....	35,890.50																																					
倉庫6.....	47,843.55																																					
倉庫7.....	46,792.95																																					
綜合大樓....	6,661.50																																					
裝車區.....	22,554.30																																					
設施房1.....	240.00																																					
設施房2.....	240.00																																					
警衛室1.....	32.00																																					
警衛室2.....	32.00																																					
衛生間.....	120.00																																					
坡道.....	13,430.90																																					
總計.....	<u>301,894.30</u>																																					

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零五四年一月七日期滿，作工業用途。

*附註：本次估值並無考慮現有工業建築及其拆除成本。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海宇冀投資管理諮詢有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2015) 第007798號.....	二零一五年五月二十二日	工業	186,319.50
總計：			<u>186,319.50</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，上海宇冀投資管理諮詢有限公司有權使用相關土地。上海宇冀投資管理諮詢有限公司有權使用、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。
- iii) 該物業目前為一幅空置土地，於估值日期， 貴公司已提供一個潛在發展計劃，但尚未獲得批准。於我們的估值中，我們對該物業在空置的情況下進行了估值，因此發展計劃的變動不會影響市場價值。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海宇冀投資管理諮詢有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要53 — 上海宇載物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值																		
53.	中國上海浦東新區南匯工業園區宣橋鎮上海宇載物流園	<p>據指，該物業的建議開發將包括兩個雙層倉庫、一個裝配車間、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，擬建建築面積約為108,599.00平方米。總地盤面積約為107,222.30平方米。</p> <p>擬建建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫1.....</td> <td>30,900.00</td> </tr> <tr> <td>倉庫2.....</td> <td>52,259.23</td> </tr> <tr> <td>裝配車間....</td> <td>18,525.00</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓....</td> <td>1,701.12</td> </tr> <tr> <td>設施房.....</td> <td>233.70</td> </tr> <tr> <td>警衛室1.....</td> <td>41.80</td> </tr> <tr> <td>警衛室2.....</td> <td>139.20</td> </tr> <tr> <td>總計.....</td> <td><u>108,599.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	倉庫1.....	30,900.00	倉庫2.....	52,259.23	裝配車間....	18,525.00	綜合大樓....	1,701.12	設施房.....	233.70	警衛室1.....	41.80	警衛室2.....	139.20	總計.....	<u>108,599.00</u>	於估值日期，該物業為一幅存在若干待拆工業建築*的土地。	<p>人民幣 412,000,000元 (人民幣肆億壹仟貳佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益：人民幣 412,000,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																					
倉庫1.....	30,900.00																					
倉庫2.....	52,259.23																					
裝配車間....	18,525.00																					
綜合大樓....	1,701.12																					
設施房.....	233.70																					
警衛室1.....	41.80																					
警衛室2.....	139.20																					
總計.....	<u>108,599.00</u>																					
		<p>該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零一六年五月三十日到期，作工業用途。</p>																				

*附註：本次估值並無考慮現有工業建築及其拆除成本。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海宇載投資管理有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地浦字(2016) 第276180號.....	二零一六年五月三十日	工業	107,222.30
總計：			<u>107,222.30</u>

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述房地產權證，上海宇載投資管理有限公司有權使用相關土地。上海宇載投資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。
- iii) 該物業目前為一幅空置土地，於估值日期， 貴公司已提供一個潛在發展計劃，但尚未獲得批准。於我們的估值中，我們對該物業在空置的情況下進行了估值，因此發展計劃的變動不會影響市場價值。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海宇載投資管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

估值概要54 — 上海宇冀物流園

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下的市值
54.	中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號上海宇冀物流園	據指，該物業建議開發的擬建建築面積約為103,831.99平方米。總地盤面積約為113,710.20平方米。 該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於二零五九年十二月九日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業為一幅存在若干待拆工業建築*的土地。	人民幣 346,000,000元 (人民幣叁億肆仟陸佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣346,000,000元)

*附註：本次估值並無考慮拆除成本。

附註：

- i) 根據房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海宇冀實業有限公司。詳情載列如下：

證書號碼	發出日期	土地用途	地盤面積 (平方米)
滬(2018)金字不動產權 第007968號.....	二零一八年五月二十二日	工業	113,710.20
總計：.....			113,710.20

- ii) 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製的日期為本報告日期的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述房地產權證，上海宇冀實業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，上海宇冀實業有限公司有權使用、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。
- 根據日期為二零二零年九月十一日的他項權證，該物業已按揭予上海農村商業銀行股份有限公司閔行支行，作為向上海宇培(集團)有限公司提供貸款的擔保。

- iii) 該物業目前為一幅空置土地，於估值日期， 貴公司已提供一個潛在發展計劃，

但尚未獲得批准。於我們的估值中，我們對該物業在空置的情況下進行了估值，因此發展計劃的變動不會影響市場價值。

- iv) 於二零二一年十二月三十一日及最後實際可行日期，上海宇冀實業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

1. 責任聲明

本綜合文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關要約、要約人及本集團的資料。

於最後實際可行日期，要約人的董事為劉強東、胡偉、許冉、何成鋒、Ellen Hoi Ying NG及Joseph Raymond GAGNON。要約人董事願就本綜合文件所載資料(與本集團有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件中所表達之意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內任何聲明產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；非執行董事李慶女士及傅兵先生；及獨立非執行董事郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。董事願就本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件中所表達之意見(要約人董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內任何聲明產生誤導。

2. 要約人於股份的權益及買賣股份

(a) 要約人於股份的權益

於最後實際可行日期，概無本公司及任何董事於要約人的任何股份或要約人的該等股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

(b) 要約人股份買賣

於相關期間，概無本公司及任何董事買賣任何要約人股份或要約人股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

3. 本公司的股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

<u>法定：</u>	<u>美元</u>
8,000,000,000股每股面值0.0000625美元的股份	500,000.00
<u>已發行及繳足：</u>	<u>美元</u>
3,474,283,058股每股面值0.0000625美元的股份	217,142.69

現時已發行的所有股份彼此之間在各方面均享有同等地位，尤其是於股本、股息及投票權等方面。

除了(i)未轉換本金總額為1,063,000,000港元，按每股股份3.00港元的現行換股價最多可轉換為354,333,333股股份的二零二四年可換股債券及(ii)未轉換本金總額為775,050,000港元，按每股股份3.09港元的現行換股價最多可轉換為250,825,242股股份的二零二五年可換股債券，於最後實際可行日期，概無對股份形成影響的購股權、認股權證及換股權。

於最後實際可行日期，本公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來已發行220,000,000股股份。

4. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指本公司登記冊的權益或淡倉；(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則規定須於本綜合文件內披露的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司所知及根據股東備案之權益披露表，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性	擁有權益的股份／ 相關股份數目	股權之概約 百分比 ⁽¹⁾
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控法團權益 ⁽⁴⁾	949,206,127 ⁽²⁾ 208,749,000 ⁽³⁾	27.32% 6.01%
ESR Cayman Limited ⁽⁵⁾	實益擁有人； 受控法團權益 ⁽⁵⁾	628,866,000 ⁽²⁾	18.10%
ESR HK Management Limited ⁽⁵⁾	實益擁有人	575,859,000 ⁽²⁾	16.58%
劉強東	信託受益人(酌情 信託權益除外) ⁽⁶⁾	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%

股東姓名／名稱	身份／權益性	擁有權益的股份／ 相關股份數目	股權之概約 百分比 ⁽¹⁾
Max Smart Limited.....	受控法團權益 ⁽⁶⁾	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%
京東.....	受控法團權益 ⁽⁶⁾	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%
Jingdong Technology Group Corporation	受控法團權益 ⁽⁶⁾	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%
JD Property Holding Limited.....	受控法團權益 ⁽⁶⁾	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%
要約人 ⁽⁶⁾	實益擁有人	1,286,011,999 ⁽²⁾	37.02%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司擁有3,474,283,058股已發行股份。
- (2) 好倉中持有之權益。
- (3) 淡倉中持有之權益。
- (4) *RRJ Capital Master Fund II, L.P.*持有*Berkeley Asset*的全部已發行股本，而*Berkeley Asset*持有本公司762,222,000股股份及186,984,127股股份（與本公司於聯交所上市的可換股債券相關）的好倉及208,749,000股股份（與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關）的淡倉。*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*亦持有*Travis Asset Holding Ltd*的全部已發行股本，而*Travis Asset Holding Ltd*則持有*Sherlock Asset*的全部已發行股本；其中*Sherlock Asset*持有12,410,000股本公司股份之好倉。因此，*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*被視為於*Berkeley Asset*所持有的762,222,000股股份及186,984,127股相關股份的好倉及208,749,000股相關股份的淡倉中擁有權益，且*RRJ Capital Master Fund II, L.P.*及*Travis Asset Holding Ltd*均被視為於*Sherlock Asset*所持有的12,410,000股股份的好倉中擁有權益。
- (5) *ESR Cayman Limited*持有持有575,859,000股本公司股份之*ESR HK Management Limited*全部已發行股本。*ESR Cayman Limited*持有53,007,000股本公司股份。因此，*ESR Cayman Limited*乃為53,007,000股本公司股份之實益擁有人並被視為於*ESR HK Management Limited*持有的575,859,000股本公司股份中擁有權益。
- (6) 劉強東透過*Max Smart Limited*（透過一間信託，彼為其唯一董事）及*Fortune Rising Holdings Limited*（劉先生為其唯一股東及唯一董事）實益擁有京東總表決權的76.90%。京東持有*Jingdong Technology Group Corporation*的全部已發行股本，而*Jingdong Technology Group Corporation*持有*JD Property Holding Limited*的全部已發行股本。*JD Property Holding Limited*持有要約人已發行股本的83.89%。因此，劉強東、*Max Smart Limited*及京東均被視為於要約人持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或最高行政人員概不知悉有任何其他

人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉。

(c) 要約人及其一致行動人士的權益

於最後實際可行日期，除「董事會函件」中「本公司股權架構」一節所載要約人及與要約人一致行動人士之現有股權外，概無要約人或其任何一致行動人士擁有或控制本公司任何股份或其他相關證券或於其中擁有任何權益。

(d) 要約人董事的權益

於最後實際可行日期，除上文披露的1,286,011,999股股份(劉強東根據證券及期貨條例被視為擁有權益)外，概無要約人董事擁有或控制本公司任何股份或其他相關證券或於其中擁有任何權益。

(e) 其他權益

於最後實際可行日期，

- (1) 概無本公司附屬公司、本集團任何退休基金、根據收購守則項下「一致行動」釋義第(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士，或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)類身為本公司聯繫人的任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (2) 概無董事於任何股份或任何股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (3) 除受不可撤回承諾限制的股份及二零二四年可換股債券外，概無要約人或與其一致行動人士已與之訂立收購守則規則22附註8所述任何安排的任何人士擁有或控制任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (4) 概無屬收購守則規則22附註8所述有關本公司，或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)或(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類身為本公司聯繫人的任何人士，與任何其他人士之間的安排；
- (5) 概無任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)按全權基準管理；
- (6) 概無要約人、任何與其一致行動人士、本公司或任何董事借入或貸出任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉借或出售的任何借入股份除外；

- (7) 除受不可撤回承諾限制的股份及二零二四年可換股債券外，概無人士不可撤回地承諾其接納或拒絕擁有或控制任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的要約；
- (8) (1)任何股東；與(2)(a)要約人及任何與要約人一致行動之人士或(b)本公司及本公司任何附屬公司或聯營公司之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (9) 宇培國際及其一致行動人士(作為一方)與要約人及其一致行動人士(作為另一方)之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (10) 除買賣協議項下應支付之代價外，要約人或其任何一致行動人士並無且將不會就待售股份之買賣向宇培國際或其任何一致行動人士支付其他任何形式的代價、補償或利益。

5. 股份買賣

- (a) 於相關期間，概無本公司、其任何附屬公司或任何董事買賣要約人的任何股份或要約人任何股份相關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (b) 於相關期間，除根據買賣協議轉讓待售股份外，概無董事買賣任何股份或任何股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於相關期間，除訂立買賣協議及如下所披露的要約人的股份買賣外，概無要約人、要約人董事或其一致行動人士買賣任何股份或本公司任何其他相關證券以換取價值：

交易日期	出售/ 購買	股份數目	每股價格(港元)	
			最高	最低
於二零二一年六月二十七日前(按週匯總)				
二零二一年六月六日至二零二一年六月十二日	購買	21,908,000	3.57	3.38
二零二一年六月十三日至二零二一年六月十九日	購買	8,820,000	3.54	3.39
二零二一年六月二十日至二零二一年六月二十六日	購買	8,997,000	3.55	3.49
於二零二一年六月二十七日至二零二一年八月二十六日(按日匯總)				
二零二一年六月二十八日	購買	1,407,000	3.55	3.51
二零二一年六月二十九日	購買	3,525,000	3.55	3.49
二零二一年六月三十日	購買	1,028,000	3.55	3.52
二零二一年七月二日	購買	2,770,000	3.53	3.48

- (d) 於相關期間，除如下所披露的東穎股份買賣外，概無人士已不可撤回地承諾其接納

或拒絕要約，且概無要約人或與其一致行動人士已與之訂立收購守則規則22附註8所述任何安排的任何人士買賣任何股份或本公司任何其他相關證券以換取價值。

交易日期	出售／購買	股份數目	每股均價(港元)
二零二一年四月一日	出售	20,000	4.51
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.52
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.52
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.53
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.54
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.51
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.54
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.53
二零二一年四月一日	出售	250,000	4.51
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.54
二零二一年四月一日	出售	50,000	4.53
二零二一年四月一日	出售	350,000	4.51
二零二一年四月七日	出售	10,000	4.53
二零二一年四月七日	出售	50,000	4.55
二零二一年四月七日	出售	50,000	4.54
二零二一年四月七日	出售	200,000	4.52
二零二一年四月七日	出售	500,000	4.51
二零二一年四月七日	出售	400,000	4.50
二零二一年四月八日	出售	800,000	4.50
二零二一年四月八日	出售	22,000	4.54
二零二一年四月九日	出售	600,000	4.40
二零二一年五月四日	出售	300,000	4.47
二零二一年五月十日	出售	10,000	4.43
二零二一年五月十日	出售	10,000	4.44

- (e) 於要約期及直至最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司的退休基金或本公司附屬公司的退休基金、或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)類身為本公司聯繫人的任何人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)，概無買賣任何股份或任何股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。
- (f) 於要約期及直至最後實際可行日期，與本公司或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類身為本公司聯繫人的任何人士訂有屬收購守則規則22附註8所述類型安排的人士概無買賣任何股份或任何股份相關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。
- (g) 於要約期及直至最後實際可行日期，與本公司有關連並按全權基準管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份或任何股份相關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。

6. 其他安排及協議

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何董事將獲提供任何福利作為離職補償或就要約獲提供其他方式的安排。
- (b) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，概無要約人或其任何任何一致行動人士與任何董事、近期董事、該公司股東或近期股東之間有關要約或視乎要約而定的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (c) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，要約人並無訂立任何涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約條件的情況的協議或安排。
- (d) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，概無要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間存在收購守則規則22附註8第三段所述類型的安排。
- (e) 於最後實際可行日期，概無本公司或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)或(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人的任何人士，與任何其他人士之間訂立收購守則規則22附註8所述類型的任何安排。於最後實際可行日期，除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的任何重大合約。
- (f) 於最後實際可行日期，概無要約人或其任何一致行動人士就根據要約收購的證券轉讓、質押或抵押予任何其他人士而訂立任何協議、安排或諒解。
- (g) 於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士之間並無以要約的結果為條件或視乎要約的結果而定或與要約相關的任何協議或安排。

7. 股份市價

- (a) 於相關期間，聯交所所報股份最高收市價為於二零二一年三月十二日的每股4.69港元及聯交所所報最低收市價為於二零二一年七月二十七日的每股3.25港元。

- (b) 下表載列(i)於最後實際可行日期；(ii)於緊接規則3.7公告日期前的最後營業日；(iii)於最後交易日；(iv)於緊接該公告日期前的最後交易日；及(v)於緊接要約期開始前直至最後實際可行日期止六個曆月每月最後一個交易日，聯交所所報股份的收市價：

日期	收市價
	港元
二零二一年二月二十六日	4.50
二零二一年三月三十一日	4.47
二零二一年四月三十日	4.42
二零二一年五月三十一日	4.21
二零二一年六月三十日	3.54
二零二一年七月三十日	3.30
二零二一年八月二十五日(於緊接規則3.7公告日期前的 最後營業日)	3.71
二零二一年八月二十六日(最後交易日)	4.22
二零二一年八月三十一日	4.01
二零二一年九月一日(於緊接該公告日期前的 最後交易日)	4.05
二零二一年十月二十九日	4.18
二零二一年十一月三十日	4.20
二零二一年十二月三十一日	4.30
二零二二年一月三十一日(最後實際可行日期)	4.40

8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列任何服務合約：(i)於要約期開始日期前六個月內訂立或修訂(包括持續合約及固定期限合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)合約期限多於12個月的固定期限合約(不論通知期如何)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

10. 重大合約

除下文所述者外，本公司或其任何附屬公司於要約期開始前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)期間內並無訂立任何重大合約(即並非於本公司或其任何附屬公司從事或擬從事的日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) LCLV Holdco V Pte. Ltd(作為買方)、中國宇培物流資產發展有限公司(作為賣方)與本公司(作為賣方的擔保人)訂立日期為二零二零年三月二十六日的買賣協議，

- 內容有關向LCLV Holdco V Pte. Ltd.出售宇培天津物流資產管理有限公司約90.0%的已發行股份，代價為人民幣279,024,011元(可進行調整)；
- (b) LCLV Holdco V Pte. Ltd(作為買方)、中國宇培物流資產發展有限公司(作為賣方)與本公司(作為賣方的擔保人)訂立日期為二零二零年三月二十六日的買賣協議，內容有關向LCLV Holdco V Pte. Ltd.出售宇培物流資產管理十二有限公司約90.0%的已發行股份，代價為人民幣317,271,675元(可進行調整)；
- (c) Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.與ACRE Magnolia Pte. Ltd訂立日期為二零二一年九月十七日的協議，內容有關買賣宇培無錫物流資產發展有限公司50,000股已發行普通股，代價總額為199,859,316美元(可進行調整，且經調整代價人民幣13億元以下稱為「無錫代價」)；
- (d) Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd.與Achiever Edge Limited訂立日期為二零二一年十月五日的買賣協議，內容有關Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd.購買Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd 50%已發行股本，代價為1美元；
- (e) Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership、Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.與秀芳有限公司訂立日期為二零二一年十月五日的退出契據，內容有關秀芳有限公司自願退出Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership，代價最高為人民幣929百萬元；及
- (f) 本公司、Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.與ACRE Magnolia Pte. Ltd.訂立日期為二零二一年十一月二十二日的期權及擔保契據，內容有關(i)要求ACRE Magnolia Pte. Ltd.向Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.出售宇培無錫物流資產發展有限公司全部已發行股本的認購期權，認購期權金為無錫代價的2.75%及認購期權價為無錫代價的117.5%，及(ii)要求Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.購買宇培無錫物流資產發展有限公司全部已發行股本的認沽期權，認沽期權金為1.0美元及認沽期權價為無錫代價的115%。

11. 專家

以下為名列本綜合文件或已提供本綜合文件所載意見或建議的各專家資格：

名稱	資格
BofA Securities	一間獲發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
均富融資.....	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.	一名獨立物業估值師

12. 同意書

以上各專家均已就本綜合文件的刊發及按所載形式及內容收錄彼等各自的信函全文及提述其名稱發出且並無撤回同意書。

13. 展示文件

以下文件的副本於本綜合文件日期起直至截止日期或要約被撤回或失效當日(以最早者為準)期間(不包括公眾假期)的正常營業時間(星期一至星期五上午九時正至下午五時正(香港時間))，在本公司網站(<http://www.cnlpholdings.com/>)及證監會網站(www.sfc.hk)以及本公司的香港主要營業地點(地址為香港上環皇后大道中183號中遠大廈3213室)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司分別截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (d) 「BofA Securities函件」，其全文載於本綜合文件第11至26頁；
- (e) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第27至33頁；
- (f) 獨立董事委員會的推薦建議函件，其全文載於本綜合文件第34至35頁；
- (g) 獨立財務顧問意見函件，其全文載於本綜合文件第36至58頁；
- (h) 物業估值報告；

- (i) 不可撤回承諾；
- (j) 本附錄四「重大合約」一節所述重大合約；
- (k) 本附錄四「同意書」一節所述書面同意函件；及
- (l) 本附錄四5(c)段所述要約人股份交易匯總清單。

14. 其他

- (a) 要約人註冊辦事處為P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。要約人的香港通訊地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園19樓1901室。
- (b) 京東註冊辦事處為P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。京東的通訊地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園19樓1901室。京東董事包括主席劉強東先生、獨立董事黃明先生、謝東螢先生、許定波先生及Caroline SCHEUFELE女士。
- (c) 本公司註冊辦事處為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (d) 本公司香港主要營業地點為香港上環皇后大道中183號中遠大廈3213室。
- (e) BofA Securities主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心55樓。
- (f) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。