

概覽

根據戴德梁行報告，按截至2015年12月31日的運營中總建築面積計，我們是中國領先的優質物流設施供應商。截至2016年3月31日，我們已構建一個全國性優質物流設施組合，包括位於八個省份或直轄市總建築面積約1.0百萬平方米的運營中項目、位於主要物流和交通樞紐的總建築面積約1.1百萬平方米的在建項目及約0.9百萬平方米持作未來開發的土地。此外，截至2016年3月31日，我們已就我們的34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目），覆蓋將在19個省份或直轄市收購的規劃總建築面積3.6百萬平方米。過往，就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」。我們的網絡地域覆蓋面廣，加之我們的優質物流設施，營造出強大的「網絡效應」，可令我們的租戶隨著自身業務增長在我們整個物流設施網絡中擴張。

我們的成功得益於我們在開發、營運及管理物流設施方面取得長期而成功的往績而逐步發展的一種可高度擴展的業務模式。根據戴德梁行報告，我們是首批進入中國物流設施市場的國內單一業務經營企業之一，並於2003年開始開發、營運及管理優質物流設施。憑藉長達十餘載的經驗積累，我們已發展了一種高效、回報驅動的業務模式，使我們能在整個中國擴充業務時快速複製我們的成功經驗。

為支持我們在中國的快速擴張計劃，我們已收購規劃總建築面積為0.9百萬平方米的七幅地塊，並就收購規劃總建築面積為3.6百萬平方米的土地簽署32份投資協議（儘管就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」），在持續收購土地方面發展了適合物流園開發的強大實力。長三角經濟區、渤海經濟區及珠三角經濟區及經選定省會城市為我們的主要目標市場。根據我們的擴張計劃，我們相信持作未來開發的土地及投資項目將足以支持我們未來三至五年的快速擴張。此外，從我們簽訂的許多投資協議可知，我們與多個地方政府十幾年的長期合作關係及我們的彪炳往績有利於我們在諸多省市獲取優先發展的合作地位。該優先合作地位便於我們獲得未來擴張所需的理想位置。

十多年以來我們始終為我們的租戶提供高品質的服務，我們已與眾多國內外有不同行業背景的頂級租戶建立起牢固的關係，包括京東、聚美優品及本來生活等電子商務公司、

順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商及小米、博世及格力電器等大型零售商、製造商及其他商家。我們亦有意識地多元化及平衡我們的租戶組合，從而使我們擁有不同行業背景的優質租戶群。隨著電子商務公司及第三方物流服務供應商表現出頗為強勁的增長動力，我們相信我們具有不同行業背景的租戶群能夠在市場波動的情況下為我們提供一定的穩定性。此外，我們已掌握了一套積極且應變性強的招商策略。因此，就平均建築面積而言，我們能夠預租超逾40%的物流設施，而新竣工物流園通常需六至九個月左右方可基本全部滿租。

我們豐富的經驗加上我們深入了解租戶，可令我們向租戶提供綜合增值解決方案。在項目開發初期，我們便與現有及潛在租戶密切合作，且能夠在其需要時提供量身定製的解決方案，同時堅持高度安全、保安及環保準則。由於我們與租戶緊密合作及我們致力於提供綜合增值解決方案，我們在優質物流設施行業已打造出卓著、公認的品牌形象。

我們領先的市場地位，加上我們覆蓋全國戰略位置的全國性網絡、我們可擴展的業務模式、我們具有不同行業背景的優質租戶群以及應變性強的招商策略，這些都為我們過往的快速擴充及財務成功作出了貢獻。我們的綜合收入從2013年的人民幣49.0百萬元增至2015年的人民幣163.2百萬元，複合年增長率為82.5%，而我們的核心純利從2013年的人民幣11.2百萬元增至2015年的人民幣43.7百萬元，複合年增長率為97.9%。同時，我們的綜合資產負債表內的總資產從截至2013年12月31日的人民幣1,958.6百萬元增至截至2015年12月31日的人民幣10,875.3百萬元，複合年增長率為135.6%。

我們的競爭優勢

下列主要競爭優勢助我們取得成功並令我們獨樹一幟：

我們是領先的優質物流設施供應商，擁有全國性網絡，且非常能夠從中國物流行業的快速發展中獲益。

根據戴德梁行報告，按截至2015年12月31日的運營中總建築面積計，我們是中國領先的優質物流設施供應商。截至2016年3月31日，我們已構建一個全國性優質物流設施組合，包括位於八個省份或直轄市總建築面積約1.0百萬平方米的運營中項目、位於主要物流和交通樞紐的總建築面積約1.1百萬平方米的在建項目及約0.9百萬平方米持作未來開發的土地。此外，截至2016年3月31日，我們已就我們的34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目），覆蓋將在19個省份或直轄市收購的規劃總建築面積3.6百萬平方

米。過往，就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」。我們全部的物流設施達到「行業概覽」所述的優質物流設施標準，包括結構、總建築面積、屋頂高度、裝載能力、公用設施及消防安全。上述高級標準對滿足潛在租戶的高要求來說至關重要，因此平均租金較高，根據戴德梁行報告，租金約為物流設施平均租金的兩倍。此外，截至2016年3月31日，我們物流設施平均年期約為2.8年。我們相信，我們高水平的設計及建造標準以及較新的物流設施對現有及潛在租戶而言具有特別的吸引力。我們的網絡地域覆蓋面廣，加之我們的優質物流設施，營造出強大的「網絡效應」，可令我們的租戶隨著自身業務增長在我們整個物流設施網絡中擴張。

與過去政府及私營行業投資驅動截然不同，隨著未來中國經濟增長預期將受消費所驅動，以及城市化和電子商務興起為經濟增長的主動力，物流設施已出現較為明顯的供應短缺，且該等短缺將繼續擴大。潛在租戶的高要求亦造成供需缺口。尤其是，根據戴德梁行報告，中國的第三方物流市場預計自2015年的1,590億美元增至2019年的2,170億美元，複合年增長率為8.1%，此乃由於愈來愈多的零售商、製造商及其他商家選擇物流外包以節省成本及提高經營效率。另一方面，中國電商市場預計自2015年的人民幣3.8萬億元增至2018年的人民幣7.5萬億元，複合年增長率為25.4%。鑒於上述驅動因素，自2010年起，中國對優質物流設施的需求已大大超過其供應，根據戴德梁行報告，此等供需缺口預期將於2019年不斷放大。

我們領先的市場地位，加之我們覆蓋全國戰略位置的全國性網絡，有助於我們把握中國物流設施市場的巨大增長潛力。

我們具有一種可高度擴展的業務模式，可令我們達致快速擴張及可觀回報。

根據戴德梁行報告，我們是首批進入中國物流設施市場的國內單一業務經營企業之一，並於2003年開始開發、營運及管理優質物流設施。憑藉長達十年的經驗積累，我們已發展了一種高效、回報驅動的業務模式，使我們能在整個中國擴充業務時快速複製我們的成功經驗。我們已從初步項目開發階段至租賃及管理階段制定一套綜合規範化程序。我們深入

了解當地市場，植根於我們的綜合性市場研究，令我們策略性地規劃我們的全國性網絡，並在時機成熟時迅速擴充至新市場。此外，我們各部門、團隊及現有及潛在租戶的早期參與及高效協作，可令我們根據最新的市場需求及趨勢靈活調整我們的設計及施工流程，繼而在實現最大租戶滿意度的同時有助於降低我們的整體成本。我們的快速及成功擴充見證了我們可隨時擴展的業務模式。

我們較其他商業地產開發更為高效的開發實踐及內在行業特徵，使我們能夠縮短我們的項目開發及資金週轉週期。從徵地至我們的物流設施基本上全部滿租通常需耗時約18至24個月。根據戴德梁行報告，通過比較，其他類型大規模商業地產徵地及建設的開發週期通常為24個月，並耗時18至24個月方能基本全部滿租。同時，就平均建築面積而言，我們能夠預租超逾40%的物流設施，而新竣工物流園通常耗時約六至九個月方能基本全部滿租。此外，截至最後實際可行日期，我們就租賃總建築面積約345,000平方米的營運中及開發中物流園簽署20份諒解備忘錄。如此快速高效的過程極大提高了我們的資本回報率及縮短了資金週轉週期，並使我們能快速擴充我們的全國性網絡。

我們的發展空間廣闊且擁有可靠的徵地能力，支持我們在中國的物流樞紐快速擴張業務。

我們已收購土地用作未來開發並在中國主要物流樞紐物色投資項目。截至2016年3月31日，我們持有七幅作未來發展的地塊，其規劃總建築面積約為0.9百萬平方米。此外，截至2016年3月31日，我們已就我們的34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目），覆蓋將在19個省份或直轄市收購的規劃總建築面積合共3.6百萬平方米。過往，就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」。基於我們的擴張計劃，我們相信我們持作未來開發的土地及投資項目可足以支持我們在未來三至五年進行快速擴張。

此外，我們與地方政府十幾年的長期合作關係及我們的彪炳往績亦將有助於日後推動我們的擴張計劃。我們相信，我們為當地經濟帶來了巨大益處，包括來自租戶（其中包括頂級的國內和跨國公司）的投資以及就業機會。更重要的是，我們在快速決策及應對方面的聲譽、我們項目開發執行的專門知識、我們靈活且多管齊下的開發方式以及我們在開發物

流園項目中取得的彪炳往績，所有這些都會積極鼓勵當地政府與我們合作。因此，我們相信，我們已成為多個省市青睞的優先發展夥伴，這點從我們簽訂的多份投資協議便可知，而該等優先發展伙伴的地位可為我們日後擴充提供理想的位置。

我們擁有不同行業背景的優質租戶群以及積極且應變性強的招商策略。

十多年以來我們始終為我們的租戶提供高品質的服務，我們已與眾多頂級國內外租戶建立起牢固的關係，包括京東、聚美優品及本來生活等電子商務公司、順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商及小米、博世及格力電器等大型零售商、製造商及其他商家。此外，我們已與許多優質及迅速增長的租戶簽訂了戰略聯盟協議。

我們的優質租戶群具有不同的行業背景，此乃由於我們有意識地在個別項目及整體組合方面努力多樣化及平衡我們的租戶組合。於2015年，自電商公司、第三方物流服務供應商及零售商、製造商及其他商家產生的收益分別佔我們收益總額的27.2%、49.5%及23.3%。具體而言，根據戴德梁行報告，中國第三方物流市場預計自2015年的1,590億美元增至2019年的2,170億美元，複合年增長率為8.1%，此乃由於愈來愈多的零售商、製造商及其他商家選擇物流外包，節省成本及提高經營效率。另一方面，中國電商市場預計自2015年的人民幣3.8萬億元增至2018年的人民幣7.5萬億元，複合年增長率為25.4%。我們租戶所處行業的預期強勁增長預計推動需求，進而抬高我們物流設施的價格。特別是，我們大部分的物流項目出租予(i)電商公司、(ii)第三方物流服務供應商及(iii)零售商、製造商及其他商家。儘管電商公司及第三方物流服務供應商提供最強勁的增長動力，我們相信我們具有不同行業背景的租戶群能夠在市場波動的情況下為我們提供一定的穩定性。

我們物流設施的全國性網絡所具有的強大網絡效應亦有助於我們與租戶建立並鞏固租戶關係及忠誠度。於往績記錄期間我們總建築面積高達83.8%的租戶續租率及大量多地點租戶，見證了我們與租戶的密切關係。截至2015年12月31日，我們總建築面積的29.0%由多地點租戶佔用。此外，我們擁有積極且應變性強的招商策略。因此，就平均建築面積而言，我們能夠預租超逾40%的物流設施，而新竣工物流園基本上全部滿租通常耗時約六至九個月。

我們向租戶提供綜合的增值解決方案並擁有備受認可的品牌。

我們向租戶提供綜合的增值解決方案。我們豐富的經驗加上我們深入了解租戶，可令我們對租戶的需求作出快速反應，且我們定期與租戶合作，以在需要時提供訂製解決方案，堅持高度安全、保安及環保標準。在項目開發初期我們與現有及潛在租戶密切合作，我們調

整及定制我們的地點甄選及項目設計流程以滿足該等現有及潛在租戶的特別要求及需求。工程大致完工後，我們允許對物流設施作出小幅度修整以接納我們的簽約及潛在租戶。此外，我們各個物流園均常駐物業經理以收集租戶的反饋意見並作出回應。

由於我們與租戶的密切合作及我們致力於提供綜合解決方案，我們於優質物流設施行業建立了聲譽卓著且備受認可的品牌形象。我們相信，宇培品牌已成為優質物流設施和相關服務的代名詞。我們的品牌也從各類機構取得了許多榮譽，包括中國倉儲協會授予的「2015年及2014年國綠色倉儲與配送標桿企業」、中國物流與採購聯合會授予的「2013–2014年創新服務企業」和「2013–2014年中國電子商務物流獎」以及中國電子商務物流企業聯盟授予的「2013年Outstanding Logistic Parks Operations Management Service Provider」。此外，我們的多個物流園獲中國倉儲協會認可為五星級倉庫。我們相信，我們的強大品牌知名度亦為我們許多的租戶贏得了優先合作夥伴地位。於往績記錄期間，我們過往總建築面積高達83.8%的租戶續租率，再次彰顯我們在租戶中的強大品牌知名度。

我們由卓絕穩定且經驗豐富的專業管理團隊所領導。

我們由一個致力及專注於優質物流設施行業的行業專家團隊所領導。平均而言，我們高級管理層團隊的成員在各自領域擁有逾10年的經驗，涵蓋了我們營運的所有主要方面。我們的團隊亦具非凡穩定性，當中大部分高級管理層已為我們效力五至八年。此等穩定性及長期合作可進一步確保我們具效率的協調性及有效的團隊合作。

我們的創辦人、董事長兼總裁李士發先生擁有逾15年的行業經驗。李先生乃中國優質物流設施市場的先驅，彼對中國物流設施行業具有深刻理解及獨特見解。李先生亦為上海安徽商會常務會長及上海蕪湖經濟文化促進會執行會長。我們的執行董事兼首席投資官張瓏先生擁有豐富的房地產及金融經驗且已為我們效力逾七年。張先生負責我們的整體戰略發展及投資管理。我們的執行董事兼首席營運官潘乃越先生在管理及租賃商業地產尤其是物流設施方面擁有十多年的豐富經驗且已為我們效力逾七年。潘先生負責管理及租賃我們的物流設施。

除我們的高級管理團隊外，我們致力於採納最優企業管治標準並落實精心設計的股權

獎勵計劃以期使我們的管理人員及僱員的辛勤工作及奉獻獲得充分回報。此舉亦有助於全面結合僱員利益與股東利益，以最大化長期價值創造。

增長戰略

我們的目標是發展成為中國最大的優質物流設施供應商。我們擬實施下列增長戰略以實現該目標：

鞏固我們貫穿主要物流樞紐的全國網絡。

根據我們的研究主導並審慎的投資方法，我們計劃通過開發我們持作未來開發的土地及收購新土地作投資項目、物色新投資項目以及選擇性收購現有物流設施以進一步鞏固我們的全國物流設施網絡。我們憑藉豐富的行業經驗及廣泛的市場調查制訂一項全國擴張計劃，我們擬於未來三年內在長三角經濟區、渤海經濟區及珠三角經濟區(中國最重要的三個經濟區)及經甄選的省會城市的主要物流樞紐新建54個物流園，總建築面積約5.6百萬平方米。具體而言，我們計劃根據不同的地域遵循下列擴張戰略：

- 進一步擴大我們在主要大都市區的滲透率。我們主要的擴充專注於長三角經濟區、渤海經濟區及珠三角經濟區。具體而言，我們計劃在上海、北京及廣州及週邊地區的物流樞紐建立更多的物流設施，以鞏固在該等大都市區現有的佔有率，從而把握於該等經濟區經濟活動與消費增長的市場機遇。
- 在經甄選省會擴大我們的網絡。為完善我們的全國網絡，我們計劃根據市場需求、租戶的擴張計劃及現行經濟趨勢在經甄選省會擴大我們的網絡中心。舉例而言，我們計劃於重慶、西安及長沙及週邊地區的物流樞紐建立物流設施。

於中國的戰略擴張計劃使我們能夠進一步鞏固我們強大的網絡效應，且為正尋求於中國擴大業務的租戶提供更多擴充機會。同時，我們快速審慎有序的擴充符合中國高速增長的消費能力、城市化及電子商務趨勢，是項趨勢可為我們帶來重大增長機遇。

加快我們的滿租週期及優化我們的租戶組合。

我們繼續保持與現有及潛在租戶的持續對話以及時有效地管理租約重續及填補現有及新開發物流設施空置。具體而言，我們計劃憑藉我們全國的物流設施組合的強大網絡效應

吸引現有及潛在租戶，從而擴充彼等在中國的全國覆蓋範圍。此外，我計劃為不同類型的租戶實施量身訂製的戰略：

- **現有租戶**。就現有租戶而言，我們計劃利用我們的能力向彼等提供綜合的增值解決方案，以迎合其特定需求從而吸引彼等重續租約。我們努力維持我們往績記錄期間實現的總建築面積高達83.8%的租戶續租率。我們亦計劃繼續與我們現有租戶在早期項目開發過程中緊密合作，從而確保在我們擴充過程早期的租賃承擔。我們亦計劃進一步憑藉我們物流設施的強大網絡效應，以吸引現有租戶在我們的網絡內擴充，以及與我們的若干現有租戶訂立戰略聯盟協議。
- **潛在租戶**。我們計劃憑藉我們強大的品牌知名度及物流設施的網絡效應，吸引從未租賃過我們的物流設施的潛在租戶。具體而言，我們計劃利用著眼於我們未來擴充而建立的行業銷售力量。目前，我們的銷售團隊主要專注於(i)電子商務公司、(ii)第三方物流服務供應商及(iii)零售商、製造商及其他商家，彼等全部人員均具有相關行業背景。我們相信該等專業的銷售團隊能夠更好地洞悉潛在租戶的需求，從而可制定並執行更為有效的銷售策略。我們亦計劃繼續協同第三方經紀公司吸引新租戶。

長期而言，我們計劃不斷優化租戶組合以迎合更廣泛的宏觀經濟趨勢，於集團層面以及項目層面上使我們的租戶組合始終與最具經濟前景行業保持一致，進而為我們提供強勁增長動力，使我們避免身處任何行業週期不景氣的低谷。

使我們的資本來源多樣化並降低我們的資本成本。

鑒於我們業務的資本密集型性質，我們計劃於全球發售完成後多樣化我們的資本來源，包括但不限於離岸及境內債務證券、權益或權益證券及境內及離岸貸款及有限合夥人通過投資基金架構進行的投資。尤其是，由於我們計劃於上市前後短期內贖回我們所有發行在外的混合投資工具，儘管自兩家金融機構（均為獨立第三方）借入額外100百萬美元以償還自Credit Suisse Singapore借入的其中部分貸款，但我們的資產負債比率將於上市後得到改善。於上市後，我們計劃將資產負債比率維持不超過40%。我們相信此舉將不僅能夠降低我們的整體資本成本，而且有助於我們在部分融資渠道受限時可通過資本市場週期安全過渡。

吸引、激勵及培育管理人才及人員，以配合我們的營運及未來擴張。

我們相信有效的人才管理是我們長期成功發展的基石。我們相當重視我們的僱員，且將通過內部培訓計劃持續吸引、培育及留住專才。為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，我們招募各類國內外人才。我們亦提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，我們亦不斷多元化及提升我們的激勵機制，以更好地將管理層、僱員及公司的利益保持一致。我們相信，憑藉我們追求卓越的良好聲譽以及一支人才濟濟且敬業投入的工作團隊，我們已準備就緒快速平穩地發展我們的業務。

降低營運對環境的影響，並加大節能及其他環保力度。

作為我們努力履行企業社會責任的一部分，我們致力於降低我們營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。我們日後擬加大力度，根據長期節能及能效設計開發我們的項目，以最小的環境影響擴充我們的業務。具體而言，我們計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在我們的物流設施頂部安裝太陽能面板降低我們的排碳量。我們相信，隨著全球環保意識的不斷提升且越來越多的消費者開始意識到節能住宅及樓宇的益處，我們的環保工作將提高我們物業的競爭力。

我們的業務模式

我們在八個省份或直轄市的主要物流樞紐發展、營運及管理一個廣泛的優質物流設施網絡。憑藉我們豐富的經驗，我們已建立了高效、優質且可擴展的物業開發及管理能力，包括甄選和收購地塊、設計和建設及租賃優質物流設施。堅實的專業知識使我們能夠提高我們業務模式的可擴展性並使我們能夠在全國物流樞紐複製我們的成功。

我們擁有不同行業背景的優質租戶群，包括(i)大型電子商務公司；(ii)第三方物流供應商；及(iii)大型零售商、製造商及其他商家。我們相信，該租戶組合能夠使我們把握目前的行業趨勢及抵抗行業週期的低谷。

我們目前提供三類物流設施以迎合我們租戶的特定需求：

- **標準化物流設施。**我們重點開發標準化物流設施，就此我們直接從當地政府收購土地及通過採用我們的專有項目設計方法和項目建設標準來執行一個完整的開發

週期。展望未來，我們計劃持續專注於標準化物流園項目。截至2016年3月31日，我們於八個省份或直轄市的十個物流園擁有55個運營中的標準化物流設施。

- **訂製物流設施**。我們按照某些租戶的具體要求開發物流設施。截至2016年3月31日，我們於一個訂製物流園擁有兩個運營中的訂製物流設施。
- **收購回租物流設施**。我們收購現有的物流設施並將其再回租予原來的業主，以滿足彼等的財務及營運資金需求。截至2016年3月31日，我們於一個收購回租物流園擁有兩個運營中的收購回租物流設施。

我們的租戶更專注於開發訂製物流設施，包括選址及物流設施設計。由於訂製物流設施旨在滿足特定租戶，我們一般會與租戶訂立長期租約（相對於標準化物流設施的租約而言）並收取較少租金。就收購回租物流設施而言，收購流程通常較標準化物流設施或訂製物流設施的開發程序短。全部三種物流設施均作相同會計處理並列賬作為我們的投資物業。全部三種物流設施的租約亦會作相同會計處理並列賬作為經營租賃。

業 務

截至2016年3月31日，我們在八個省份或直轄市的物流樞紐的12個物流園擁有59個營運中物流設施。以下說明截至2016年3月31日我們物流設施組合(包括我們的已竣工物流園、在建物流園及我們持作未來開發的土地)及投資項目(儘管就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。然而，仍然存在我們可能無法收購該土地的風險。更多詳情見「風險因素—與我們業務有關的風險—儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」)的覆蓋範圍。



業 務

我們的物流設施組合概覽

下表概述截至2016年3月31日我們所有的物流園及物流園項目：

物流園／物流園項目類型 ⁽¹⁾	設施／ 地點數目	總建築 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	總估值 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾ (人民幣 百萬元)	估值佔比 (%)
已竣工及穩定物流園⁽²⁾				
標準化物流園	28	638,990	3,235	30.4
訂製物流園	2	63,568	281	2.6
收購回租物流園	2	31,166	143	1.3
小計	32	733,724	3,659	34.4
已竣工及待穩定物流園⁽³⁾				
標準化物流園	27	234,580	1,177	11.1
小計	27	234,580	1,177	11.1
已竣工物流園小計	59	968,304	4,836	45.4
在建物流園 ⁽⁴⁾	57	1,124,609	3,512	33.0
持作未來開發的土地 ⁽⁵⁾	7	938,930	1,999	18.8
總計	123	3,031,843	10,347	97.2
於聯營公司的投資 ⁽⁶⁾	1	50,988	294	2.8
組合總計	124	3,082,831	10,641	100.0

附註：

- (1) 由於我們的部分物流園或物流園項目包括分批竣工的多期開發項目，故物流園或物流園項目或屬於一個或多個分類。
- (2) 物流設施(i)於截至2016年3月31日竣工或收購超過12個月或(ii)租用率達到90%。
- (3) 物流設施(i)截至2016年3月31日竣工或收購低於12個月及(ii)租用率低於90%。
- (4) 我們已取得相關土地使用權證書，建設工程已開工但尚未竣工的項目，或與重新定位相關的翻新正在進行。
- (5) 我們已就其取得土地使用權證書，或已與中國監管機構訂立土地出讓合約，但尚未開工建設的項目。
- (6) 指我們擁有41.0%股權的上海虹宇物流園。該物流園的控股公司列賬為我們的聯營公司。該物流園的總建築面積及估值反映我們應得股權。
- (7) 倘物流設施的建設工程已完工且已進行竣工驗收備案，則有關該等已竣工物流設施的總建築面積資料是指竣工證書所載的總建築面積資料。倘尚未進行竣工驗收備案，則有關該等物流設施的總建築面積資料乃基於以下資料估計所得：(i)建築工程施工許可證或物業測量報告所載的總建築面積資料；(ii)建築工程規劃許可證(如尚無建築工程施工許可證)所載的總建築面積資料；(iii)我們與中國監管機構簽訂的投資總協議所載的總建築面積資料(如有)；或(iv)我們當前的開發計劃(如無法取得上述文件)。
- (8) 截至2016年3月31日，在作為我們的合資夥伴向我們的項目公司作出投資後，Seed Holding II及Logisware及／或彼等各自聯屬公司擁有我們若干中國子公司49.0%的股權。因此，截至2016年3月31日及最後實際可行日

業 務

期，我們於該等物業的實際權益不到100%。待我們於全球發售完成後贖回或交換 Seed Holding II及Logisware作出的投資後，我們將收購該等物業的全部實際權益。來自Seed Holding II及Logisware及／或彼等各自聯屬公司的投資乃列賬為混合投資工具，並作為透過損益按公平值列賬之金融負債處理。根據與Seed Holding II及Logisware的合資條款及該等子公司的相關公司文件，我們被視為對該等子公司擁有控制權，故該等子公司的經營業績及資產和負債乃於往績記錄期間全部併入我們過往的經營業績及財務狀況。

- (9) 我們的已竣工及穩定物流園、已竣工且待穩定物流園、在建物流園及持作未來開發的土地均已入賬為我們的投資物業。

在確定本招股章程所載規劃日期(包括在建物流園及持作未來開發的物業的動工及竣工規劃日期)及規劃建築面積的資料時，我們依賴若干假設，包括：(i)中國的總體經濟狀況、中國房地產市場的表現或對我們物流園的需求(尤其是我們計劃開發該等物業所在的地區)將不會出現任何重大變動；(ii)可能對我們開發該等物業的能力產生不利影響的中國房地產市場的監管制度將不會出現重大變動；(iii)取得開發該等物業所需的必要許可證及批文將不會出現重大延遲或阻礙，或已取得的任何許可證及批文將不會出現任何重大更改或修訂；(iv)我們能及時通過我們的營運資金、外部借款及其他債務和股權融資相結合的方式為項目開發提供資金；(v)我們將有能力進行投資總協議所載的開發計劃，而不會出現任何重大延遲或不會對有關我們尚未與中國監管機構訂立土地出讓合約且持作未來開發的物業的開發計劃作出重大更改或修訂；(vi)第三方承包商(包括我們的建築承包商)提供的服務將能滿足我們的質量標準和要求；(vii)物業建設及開發相關的成本及開支(包括中國的建築材料和勞工成本)將不會出現大幅增加；及(viii)我們將不會捲入可能對我們的項目開發進度造成重大影響的任何重大法律或其他訴訟程序。該等估計及計劃為前瞻性陳述，並非我們所能控制。有關進一步詳情，請參見「前瞻性陳述」。

我們的物業分類與本招股章程附錄三物業估值報告以及本招股章程附錄一會計師報告中的物業分類有所不同。該等報告乃根據相關專業的要求進行編製。下表載列本招股章程中我們物業的分類以及物業估值報告和會計師報告中相應的物業分類：

<u>本招股章程</u>	<u>物業估值報告</u>	<u>會計師報告</u>
<ul style="list-style-type: none">已竣工及穩定的物流園	<ul style="list-style-type: none">第一類—本集團於中國持有的已竣工及穩定物業權益；	<ul style="list-style-type: none">投資物業

業 務

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">已竣工及待穩定的物流園	<ul style="list-style-type: none">第二類 — 本集團於中國持有的已竣工及待穩定物業權益	<ul style="list-style-type: none">投資物業
<ul style="list-style-type: none">在建物流園	<ul style="list-style-type: none">第三類 — 本集團於中國持有的在建或重新定位物業權益；	<ul style="list-style-type: none">投資物業
<ul style="list-style-type: none">於聯營公司的投資	<ul style="list-style-type: none">第四類 — 本集團於中國按權益法列賬為投資而持有的物業權益；	<ul style="list-style-type: none">按權益法入賬的投資
<ul style="list-style-type: none">持作未來開發的土地	<ul style="list-style-type: none">第五類 — 本集團於中國持作未來開發的物業權益；	<ul style="list-style-type: none">投資物業

有關物業估值報告及會計師報告中的物業分類詳情，請參見附錄三 — 物業估值]及「附錄一 — 會計師報告」。

於往績記錄期間，我們並無建造地下民防區域，但我們已按中國法律法規所規定支付費用以替代現場施工。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，有關我們民防區域的業務營運已於所有重大方面遵守適用中國法律法規。

我們的物流設施

我們為租戶提供位於物流樞紐的優質物流設施。該等優質物流設施可作為我們租戶的區域倉儲、分揀及配送中心。此外，截至2016年3月31日，我們已於八個省份或直轄市構建一個含59個物流設施的全國物流設施組合。我們物流設施組合的廣闊地域覆蓋面及我們的優質物流設施營造出強大的「網絡效應」，可令我們的租戶因應其業務增長不斷在我們的整套物流設施網絡內擴充業務。

業 務

我們物流設施的核心優勢包括：

- 嚴格遵守優質物流設施設計規範，包括承載能力、面積大小、結構、防火和安全措施；
- 專有的物流園區設計，旨在最大化我們租戶的運營效率；
- 具備標準化設計的全國性覆蓋，使我們的租戶能夠在不同地區輕鬆複製及擴充業務；
- 便利的位置，擁有成熟完善的交通設施，如高速公路、鐵路、港口及機場；及
- 專業的物業管理服務，每週七天，每天二十四小時支持租戶的營運。

下圖詮釋我們部分物流園及優質物流設施的主要特點：

精選物流園



我們物流設施的所選功能

挑高的
天花板



現代化
裝卸
設施



寬闊的
柱距



大幅
樓面板



我們已竣工物流園

下表載列截至2016年3月31日我們全部已竣工及穩定物流園的概要：

物流園	物流設施數目	興建／收購 完成日期	總建築面積 (平方米)	物業估值 (人民幣 百萬元)	估值佔比 (%)	租用率 (%)	物業估值報告 內的編號 (物業編號)
已竣工及穩定組合							
北京宇培林海灘物流園	4	2014年12月	84,927	638	17.4	99.6	1
上海宇航黃渡物流園	4	2009年6月	35,083	150	4.1	100.0	8
蘇州宇培物流園	3	2015年2月	118,613	757	20.7	94.8	4
宇培武漢漢南物流園	3	2014年7月	73,098	304	8.3	65.2 ^(b)	5
瀋陽宇培瀋北物流園	3	2012年4月	84,621	390	10.7	98.6	6
瀋陽宇培經開區物流園	3	2013年9月	40,262	172	4.7	54.5 ^(a)	7
鄭州宇培華正道物流園 ⁽¹⁾	2	2015年7月	31,166	143	3.9	100.0	9
滁州宇航物流園一期及二期 ⁽²⁾	2	2008年8月	63,568	281	7.7	100.0	3
蕪湖宇培物流園	4	2015年1月	90,304	267	7.3	91.6	2
鄭州宇培物流園	4	2015年7月	112,081	557	15.2	94.7	10
總計	32	不適用	733,724	3,659	100.0	91.4	不適用

附註：

- (1) 收購回租物流園。
- (2) 訂製物流園。
- (3) 由於該等物流設施週邊地區(尤其是基礎設施配套)正處於開發之中，截至2016年3月31日，該等物流設施的租用率相對較低。隨著週邊交通及設施不斷完善，我們預期日後該等物流設施的租用率會增長。
- (4) 由於該等物流設施之租戶正處於租賃週期末的過渡期，截至2016年3月31日，該等物流設施的租用率相對較低。

下表載列截至2016年3月31日我們的全部已竣工及待穩定項日概要：

物流園	物流設施數目	興建／收購 完成日期	總建築面積 (平方米)	物業估值 (人民幣 百萬元)	估值佔比 (%)	租用率 (%)	物業估值報告 內的編號 (物業編號)
已竣工及待穩定組合							
蘇州宇慶物流園	23	2015年7月	171,108	899	76.4	48.8 ⁽¹⁾	12
長春宇培物流園	4	2015年7月	63,472	278	23.6	51.9	11
總計	27	不適用	234,580	1,177	100.0	49.8	不適用

附註：

(1) 蘇州宇慶物流園因自保稅區物流設施轉變為非保稅區物流設施而遭關閉。

在建物流園

下表載列截至2016年3月31日我們在建物流園之概覽：

物流園	物流設施 數目	開工日期	估計 竣工日期	規劃總建築面積 (平方米)	物業估值 (人民幣百萬元)	佔值佔比 (%)	物業估值 報告內的編號 (物業編號)	開發成本 ⁽¹⁾		總計 ⁽²⁾
								已產生	將產生 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	
成都培聖寶物流園	5	2015年7月	2016年第二季度	113,133	377	10.7	23	47.7	76.9	124.5
無錫宇培物流園 一 一期	3	2015年7月	2016年第二季度	61,451	219	6.2	15	119.2	44.6	163.7
天津宇培物流園	4	2015年5月	2016年第二季度	96,395	439	12.5	18	267.8	45.9	313.7
合肥宇航物流園	4	2015年6月	2016年第二季度	56,509	194	5.5	13	87.1	34.4	121.5
嘉興宇培物流園	5	2015年7月	2016年第三季度	130,846	500	14.2	17	259.3	200.3	459.7
常州宇培物流園	4	2015年6月	2016年第三季度	82,880	267	7.6	14	159.2	51.6	210.7
南通宇培物流園	2	2015年6月	2016年第三季度	40,737	129	3.7	16	89.7	13.5	103.2
淮安宇培物流園	4	2015年11月	2016年第三季度	58,132	127	3.6	19	78.3	57.0	135.2
惠州宇培物流園	5	2015年12月	2016年第三季度	117,993	284	8.1	20	161.4	162.1	323.5
蘇州宇臻物流園	8	2015年9月	2016年第四季度	181,549	492	14.0	22	260.1	299.8	560.0
哈爾濱宇培物流園	6	2015年11月	2016年第四季度	78,675	145	4.1	24	114.7	106.2	220.9
肇慶宇培物流園	7	2015年9月	2016年第四季度	106,309	339	9.7	21	153.4	176.2	329.6
總計	57	不適用	不適用	1,124,609	3,512	100.0	不適用	1,797.7	1,268.4	3,066.1

附註：

- (1) 包括徵地成本、建築成本、資本化利息開支及其他相關成本及費用。
- (2) 將產生的總開發成本及開發成本乃我們根據我們現有業務規劃及內部預算而估計，且可予變動。將產生的總開發成本及開發成本乃我們根據我們現有業務規劃及內部預算而估計，且可予變動。截至2015年12月31日，由於我們在2016年第一季產生資本支出及調整業務計劃與內部預算，我們將產生的估計開發成本為人民幣1,490.6百萬元，而截至2016年3月31日將產生的估計開發成本為人民幣1,268.4百萬元。

業 務

持作未來開發的土地

下表載列截至2016年3月31日我們持作未來開發的土地之概覽：

物流園項目	地點 數目	估計 開工日期	估計 竣工日期	規劃總 建築面積 (平方米)	物業估值 (人民幣 百萬元)	物業估值 佔比 (%)	物業估值 報告內 的編號 (物業編號)
無錫宇培物流園一二期	1	2016年第三季度	2017年第三季度	122,568	149.0	7.5%	28
濟陽宇培物流園一一期	1	2016年第三季度	2017年第二季度	48,421	28.0	1.4%	26
大連宇培物流園	1	2016年第三季度	2017年第三季度	214,042	325.0	16.3%	27
清浦宇冀物流園	1	2016年第三季度	2018年第一季度	301,894	823.0	41.2%	29
上海宇培青陽物流園	1	2016年第三季度	2017年第四季度	67,593	184.0	9.2%	30
上海宇載物流園	1	2016年第三季度	2017年第三季度	103,800	296.0	14.8%	32
上海宇培金山物流園	1	2016年第三季度	2017年第四季度	80,612	194.0	9.7%	31
總計	<u>7</u>	不適用	不適用	<u>938,930</u>	<u>1,999.0</u>	<u>100.0%</u>	不適用

代表性物流園

北京宇培林海灘物流園



位置：	北京通州區
與商業中心的距離及交通：	京津高速S15 (約4公里) 北京首都國際機場 (約50公里) 天津新港 (約125公里) 北京商務中心區 (約19公里)
總建築面積：	84,927平方米
物業估值：	人民幣638百萬元
出租率：	99.6%
主要租戶：	順豐速運、法國喬達國際集團及北京訊捷物流
完工日期：	2014年12月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

蘇州宇培物流園



位置：	江蘇省昆山市週市鎮
與商業中心的距離及交通：	省道S48 (約6公里) 京滬省道G2 (約12公里) 國道G312 (約13公里) 昆山市區 (約7公里) 上海青浦區 (約25公里) 蘇州工業區 (約35公里) 昆山南站 (約10公里)
總建築面積：	118,613平方米
物業估值：	人民幣757百萬元
出租率：	94.8%
主要租戶：	京東、愛鮮蜂及頂通物流
完工日期：	2015年2月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

瀋陽宇培瀋北物流園



位置：	遼寧省瀋陽市瀋北新區
與商業中心的距離及交通：	瀋陽二環路(約9公里) 國道G102(約0.5公里) 瀋陽哈爾濱高速G1(約2.5公里) 桃仙國際機場(約40公里)
總建築面積：	84,621平方米
物業估值：	人民幣390百萬元
出租率：	98.6%
主要租戶：	京東及中國外運
完工日期：	2012年4月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

滁州宇航物流園一期及二期



位置：	安徽省滁州琅琊區
與商業中心的距離及交通：	南京（約50公里） 合肥（約120公里） 上海（約300公里）
總建築面積：	63,568平方米
物業估值：	人民幣281百萬元
出租率：	100.0%
主要租戶：	博世（訂製物流園）
完工日期：	2008年8月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

蕪湖宇培物流園



位置：	安徽省蕪湖三山區
與商業中心的距離及交通：	省道S321（約50公里） 滬渝高速G50（約13公里） 省道S391（約14公里） 蕪湖商務中心區（約17公里）
總建築面積：	90,304平方米
物業估值：	人民幣267百萬元
出租率：	91.6%
主要租戶：	格力電器、上海宇培速通物流有限公司及同興物流
完工日期：	2015年1月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

鄭州宇培物流園



位置：	河南省鄭州市中牟鎮
與商業中心的距離及交通：	京港澳高速G4 (約4公里) 連霍高速G30 (約12公里) 鄭州東站 (約13公里) 鄭州商務中心區 (約18公里)
總建築面積：	112,081平方米
物業估值：	人民幣557百萬元
出租率：	94.7%
主要租戶：	京東、安能物流及中遠物流
完工日期：	2015年7月

附註：以上資料乃截至2016年3月31日。

我們的投資項目

截至2016年3月31日，我們已就我們的34個投資項目簽署32份投資協議（其中兩份投資協議各涉及兩個投資項目），覆蓋將在19個省份或直轄市收購的規劃總建築面積3.6百萬平方米。過往，就一幅土地簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們已成功收購投資協議所覆蓋的其後於公開投標、拍賣及掛牌流程中用於拍賣的任何地塊。然而，關於投資協議覆蓋的土地收購流程仍然存在不確定性，且概不保證我們日後將一直能夠收購投資協議所覆蓋的土地。更多詳情見「風險因素

業 務

— 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權」。下表載列截至2016年3月31日我們的投資項目概覽：

物流園項目	地點數目	估計開工日期	估計竣工日期	規則 總建築面積 (平方米)
佛山宇航物流園	1	2017年第二季度	2018年第三季度	112,865
昆山宇載物流園	1	2017年第二季度	2018年第二季度	145,176
成都宇培物流園	1	2017年第三季度	2018年第四季度	102,907
重慶宇培物流園	1	2017年第三季度	2019年第一季度	185,981
長沙宇培高新物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	78,800
廊坊宇培物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	80,000
佛山宇培物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	186,323
山西宇培物流園	1	2017年第三季度	2018年第四季度	114,993
武漢宇培蔡甸物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	61,162
成都宇培郫縣物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	81,251
重慶宇培巴南物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	133,000
杭州宇培物流園	1	2017年第三季度	2018年第三季度	151,179
南京宇培物流園 — 一期	1	2017年第四季度	2018年第四季度	118,977
南京宇培物流園 — 二期	1	2017年第四季度	2018年第四季度	91,422
濟南宇培物流園 — 二期	1	2017年第四季度	2018年第四季度	105,255
無錫宇培物流園 — 三期	1	2017年第四季度	2018年第四季度	203,274
咸陽宇培物流園	1	2017年第四季度	2019年第一季度	85,012
大連宇培杏樹灣物流園	1	2017年第四季度	2018年第四季度	34,487
南昌宇培物流園	1	2017年第四季度	2018年第四季度	151,359
貴陽宇培物流園	1	2017年第四季度	2019年第二季度	187,350
昆明宇培物流園	1	2017年第四季度	2019年第一季度	77,338
福建宇培物流園	1	2017年第四季度	2019年第一季度	139,207
濟南宇培高新物流園	1	2017年第四季度	2018年第四季度	109,465
長沙宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	95,556
天津宇培西青物流園 — 一期	1	2018年第一季度	2019年第一季度	115,285
天津宇培西青物流園 — 二期	1	2018年第一季度	2019年第一季度	64,308
南寧宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	47,376
江門宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	47,257
石家莊宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第三季度	150,000
青島宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	78,500
太原宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	82,000
來安宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第二季度	77,338
舟山宇培西碼頭物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	31,456
舟山宇培物流園	1	2018年第一季度	2019年第一季度	68,038
總計	34	不適用	不適用	3,593,897

我們的擴張計劃

我們根據豐富的行業經驗及廣泛的市場調研制訂全國擴張計劃。我們在制訂開發計劃時亦積極與現有及潛在租戶以及各級地方政府部門進行溝通。根據我們的全國擴張計劃，我們計劃直至2019年年底在長三角經濟區、渤海經濟區及珠三角經濟區以及經甄選省會城市的物流樞紐新建54個物流園。

業 務

於2016年，我們計劃完成蘇州、嘉興、成都及無錫等地物流園項目的建築工程，總建築面積為約1.1百萬平方米。我們預期將於2016年產生資本開支人民幣2,116百萬元，其中包括(i)就2016年1月1日前完工的物流園產生之資本開支人民幣119.8百萬元；(ii)就將於2016年完工的物流園產生之資本開支人民幣1,490.6百萬元；及(iii)就將於2017年及之後完工的物流園產生之資本開支人民幣505.6百萬元。該等項目的估計完工時間見「我們的物流設施 — 在建物流園」。

於2017年、2018年及2019年，我們計劃完成上海、昆山、佛山、重慶、長沙及西安等地物流園的建築工程，總建築面積為約4.5百萬平方米。我們預計2017年、2018年及2019年將產生資本開支總額人民幣11,900百萬元。尤其是，我們計劃於2017年在昆山、佛山、重慶、長沙及西安等地開始建設23個物流園項目，規劃總建築面積合共約為2.7百萬平方米，並計劃於2018年在天津、長沙及青島等地開始建設11個物流園項目，規劃總建築面積合共約為0.9百萬平方米。所有該等物流園項目預期於2019年底之前竣工。於2017年、2018年及2019年，我們計劃就收購土地、建築工程及其他相關目的分別產生資本開支人民幣3,991百萬元、人民幣6,374百萬元及人民幣1,535百萬元。我們計劃以下列方式為該等資本開支提供資金：(i)現有的現金及現金等價物；(ii)我們營運活動產生的現金流；(iii)銀行借款。特別是，由於我們計劃將項目的貸款價值比率維持在50%左右，我們相信我們將能夠獲取相當於物流園項目開發成本總額約50%的銀行借款。於往績記錄期間，我們項目的貸款價值比率通常介於40%至58%之間；(iv)債務發售。尤其是，由於我們計劃於上市前不久贖回我們全部的已發行在外混合投資工具，我們的資產負債比率於上市後將得到改善且我們將能更好地發售債務證券；及(v)外部融資的其他渠道，包括股權或與股權掛鉤之證券以及有限合夥人透過投資基金結構的投資。估計建築動工及完工日期見「我們的物流設施 — 持作未來開發的土地」及「我們的投資項目」。

此外，我們亦計劃選擇性收購已竣工的物流園，以及物色額外投資項目及收購額外土地以支持我們日後擴張。有關我們收購新土地或物流園項目的標準，見「項目評估及選址」、「土地收購」及「我們的項目收購流程」。

我們相信，中國優質物流設施需求的預期增長將產生足夠的需求來支撐我們的擴張計劃。根據戴德梁行報告，2015年的供需缺口達23.9百萬平方米，且該缺口預期持續擴大至2019年的34.5百萬平方米。經考慮「行業概覽 — 競爭格局」所詳述優質物流設施市場的關鍵成功因素及「我們的競爭優勢」所列競爭優勢，我們的董事認為，我們已做好充分準備以保持我們在優質物流設施市場上的強勁市場地位，並充分利用中國優質物流市場的預期強勁增長。

我們的項目開發週期

我們已根據自身豐富經驗設立一套從評估階段到運營階段的完整標準化項目開發流程。從土地收購至我們的物流設施基本上滿租通常需耗時約18至24個月。下圖概述物流園項目開發的主要階段：

典型投資週期



有關物流園項目的所有關鍵決策主要由總部作出，包括項目評估及可行性研究、土地收購及項目規劃及設計。我們已在總部設立多個部門，對我們項目開發中的各個主要步驟進行協調。在施工前期，我們邀請各個內部部門以及我們的現有及潛在租戶參與。各個部門及團隊以及現有及潛在租戶的早期參與及與之進行的有效協調，可令我們依據最新市場需求及趨勢靈活地調整我們的設計及建設流程，從而有助於降低我們的整體成本，同時最大化租戶的滿意度。我們亦成立單獨項目公司，負責執行總部指示及管理具體項目的日常開發及運營活動。

項目評估及選址

我們已制定涵蓋項目評估及選址程序等不同方面的一系列標準及程序，包括(i)市場調研；(ii)可行性研究；及(iii)選址。

市場調研

我們在對目標市場展開市場調查時將評估及考慮以下因素：

- 宏觀經濟指標、當地產業結構、人口統計、購買力及消費模式、當地物流設施市場成熟程度及競爭格局；
- 區域競爭者發展情況、與我們可資比較的物流園開發程度、與我們可資比較的現有物流設施的營運狀況及租用率以及該城市現有及潛在租戶的營運狀況；

業 務

- 該區域的發展情況、基礎設施配套情況、地方政府政策及過往記錄；及
- 目標土地外形、週邊運輸及交通情況、地質資料及週邊土地價格。

可行性研究

我們將通過評估主要指標對作開發用途的潛在項目進行全面可行性研究，例如：

- 項目的開發潛力、潛在租戶及預期租金以及租賃時間表；
- 土地開發成本；
- 融資來源及成本；及
- 項目的潛在投資回報。作為一般指導，我們將投資的內部回報率鎖定在20%左右。

選址

在我們計劃開發物流園項目的城市當中，我們在評估具體城市的不同潛在項目地點時會考慮以下方面：

- 土地狀況，包括土地的法律性質、土地外形以及土地的地質地貌情況；
- 區域基礎配套設施，包括交通條件、供電供水市政管網及勞動力供應情況；及
- 與市中心的距離。

土地收購

根據當前中國法律及法規，在中國作商業、娛樂及商品住宅物業用途的土地使用權只能通過公開招標、拍賣或掛牌等方式由政府出讓。於決定土地使用權受讓人方面，政府不僅會考慮投標價格，亦會考慮投標人的過往記錄、資質及其開發計劃書。有關我們開發項目收購土地使用權所需的監管批文的進一步詳情，見「監管概覽—項目的開發—開發用地」。

在我們完成項目評估及選址流程後，我們將就商業計劃書及開發計劃的選址與當地政府進行溝通及磋商。我們可於參與公開投標、拍賣或掛牌程序前與當地政府訂立具約束力投資協議。我們獲我們的中國法律顧問告知，投資協議屬有效且具有約束力。然而，倘我們於公開投標、拍賣及掛牌程序完成後無法收購投資協議所涵蓋土地，則我們無權享有任何法律或財務補償。倘緊隨公開投標、拍賣及掛牌程序完成後我們無法收購投資協議所覆蓋的土地，我們將不必承擔投資協議項下的任何罰款及我們已按要求繳納定金，該等定金通常可予退還。我們獲我們的中國法律顧問進一步告知，儘管投資協議屬有效且具有約束力，我們仍需參與公開投標、拍賣及掛牌程序，乃因根據相關中國法律法規該流程為地方政府可出售地塊的唯一指定流程。投資協議構成地方政府在篩選潛在開發商的業務計劃、資質及往績記錄後甄別最合適的發展合作夥伴的一部分。政府機構通常會為土地使用權設定並宣佈公開招標、拍賣或掛牌條件。尤其，由於在彼等甄別開發商訂立投資協議時地方政府已考慮各種因素包括參與者的資質、相關往績記錄及商業計劃書的可行性，簽訂投資協議大大減少了土地收購流程的不確定性，且根據戴德梁行報告中國的物流設施供應商通常可將投資協議視為保證收購土地較高成功率的先決條件。該徵地流程通常需要四至六個月完成。我們相信，我們在全國範圍內的成功過往記錄以及全國性開發計劃將有利於我們進行土地收購。過往，就一幅地塊簽署投資協議基本上消除了土地收購流程的不確定性。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們已簽署合共53份投資協議，涵蓋合共56幅地塊，包括其後於公開投標、拍賣及掛牌流程中用於拍賣的22幅地塊且我們已成功收購當中22幅地塊的全部。同期，我們已成功收購投資協議所覆蓋的其後於公開投標、拍賣及掛牌流程中用於拍賣的任何地塊。然而，關於投資協議覆蓋的土地收購流程仍然存在不確定性，且概不保證我們日後將一直能夠收購投資協議所覆蓋的土地。更多詳情，見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 儘管訂有具約束力投資協議，我們可能無法獲得投資項目的土地使用權。」

以下載列我們於土地收購階段中實施的主要流程：

- 我們就物業開發項目相關的土地收購流程、現場考察事宜及投資協議當中的指示性條款與地方政府展開積極溝通；
- 我們的投資委員會將對收購計劃及投資協議的主要條款進行審批；及
- 於簽署投資協議後，我們將參加公開招標、拍賣及掛牌流程以徵用土地。

項目規劃及設計

我們認為，強大的研發能力對令我們從競爭對手的物流設施中脫穎而出及滿足租戶不斷變化的需求及期望至關重要。通過我們的研發努力及憑藉豐富的經驗，我們已制定符合優質物流設施要求的全面項目設計指引，如建築結構、屋頂高度及承載能力。更多詳情，請見「行業概覽—中國優質物流設施市場概覽」。我們亦制定適用於中國不同氣候地區、適合冷鏈物流服務物流設施及雙層物流設施設計的具體設計指引。我們相信，上述標準化項目設計方法增強了我們業務模式的可擴展性以及我們控制質量及物流園項目成本的能力。

我們通常在中國聘請具有豐富的大型物流園項目設計經驗的國內知名設計機構協助我們開展物流園項目規劃及設計過程。我們追求與優秀的設計團隊建立長期戰略合作關係，並在與設計團隊進行合作的過程中，進行合理選擇後，建立合資格設計資源供應商數據庫。我們將在實踐中不斷提升，以提高開發效率、合理降低成本及拓展企業能力。

就具體物流園項目的規劃及設計而言，我們通常按下列步驟進行：

- 我們的設計部門根據投資部門所提供的土地及週邊區域資料制定初步設計計劃；
- 我們的設計部門將對目標土地進行實地考察並根據實地考察結果進一步修訂初步設計計劃；
- 待目標土地掛牌出讓後，我們的設計部門將開始確定設計細節並與外部設計機構進行合作，以準備用於監管審批的設計計劃；

業 務

- 在確定詳細設計計劃並提交作監管審批之前，我們的設計部門將就設計細節與投資部門、工程管理部門以及市場營銷及租賃部門進行溝通；及
- 一旦我們取得相關監管批文，我們的設計部門將與外部設計機構合作起草施工圖紙。

項目施工

我們通過工程管理部門管理我們的物流園項目的施工工作。我們的施工管理部門負責審核項目施工過程的關鍵參數、制定評估標準及列明項目公司的主要責任。同時，施工管理部門亦制定集中採購與供應範圍、交付標準、施工標準及質量控制規格。我們的施工管理部門亦監督各自項目的日常施工過程。

選擇建築承包商

我們施工項目的所有建築承包商是通過競爭招標流程挑選。於往績記錄期間，我們主要與國內聲譽良好的建築承包商合作。我們的招標委員會由建築管理部門負責人、負責項目的副總裁、風險管理主任及首席運營官組成。我們將對所有投標人的資質進行初步審核，包括各類資格證書、財務狀況及過往記錄。就並無與我們合作過的投標人而言，我們亦會對他們進行實地考察並對投標人先前完成的項目進行調查。招標委員會將根據一套技術與經濟標準的評估結果最終確定中標單位。該等標準包括，例如，承包商的施工能力、其質量控制體系的有效性、現場施工管理、進度控制、設備、人力資源及信息技術。

在建築承包商中標後，我們將密切跟蹤管理及監督施工過程。工程竣工後，我們將組建一個跨部門的評審委員會(由工程、設計、成本及物業等部門組成)，對建築承包商進行後續評估，相應分析其施工進度、質量、成本及對承包商進行評級。若建築承包商未能達到我們的要求，我們將建議改進，並對未予改進的取消其日後參與投標的資格。我們相信，此過程可優化我們合資格承包商的質量，並在有效控制施工成本的同時實現項目的卓越品質。平均而言，我們與該等建築承包商維持約三年的業務關係。我們的建築承包商也是我們項目的總承包商，而他們可能將部分工程外包予其分包商。

施工合約條款

我們一般在取得建築工程規劃許可證後與建築承包商簽訂施工合約。我們與建築承包商簽訂協議的主要條款包括工作範圍、材料使用及供應、施工時間表、費用及其他付款條款。此外，我們與建築承包商的協議包括質量擔保以及及時完成施工過程的要求。我們的施工協議通常規定根據工程進度付款，直至支付款項達到特定的合約總價最大百分比。政府驗收竣工工程後，可以向承包商支付最高為竣工工程合約總金額95%的付款。其餘部分作為保證金預扣，以支付承包商因任何施工缺陷或質量低劣造成的任何賠償或任何維修工作，這一部分通常在政府驗收日期起計12個月後向承包商支付。我們亦可能不時與建築承包商就更有利的付款條件展開談判。於下列情況，我們通常擁有通過事先的書面通知終止施工合約的合約權利：(i)共同商定，(ii)未經我們事先同意將工程轉讓或分包，(iii)嚴重違反施工合約，造成無法如期交付或(iv)不可抗力事件。我們為我們的建築工地購買保險，以涵蓋工程相關風險，同時，承包商亦購買保險，涵蓋員工及其他現場人員的人身意外傷害及財產損失等相關風險。於往績記錄期間，我們並未與我們聘請的建築承包商發生過任何重大糾紛。

採購

我們物流設施所用的建築材料主要由我們的總建築承包商採購。關於我們直接採購的建築材料、主要包括鋼結構及大型電子設備，我們通過具競爭力的集中招標流程挑選供應商。我們各類物資通常有兩至三家合格的供應商，以降低單一供應商不滿足採購要求的風險。我們直接從中國製造商採購建築材料和設備，以減少中介及相關中間商成本／費用，從而控制我們的施工成本及提高我們的項目回報。對於(其中包括)設備中的電器組件、電線電纜、閘門、鋼筋及混凝土等主要建築材料，我們將指定三至五種符合我們質量要求的合格品牌，以確保我們的產品質量及有競爭力的成本。我們會對我們的所有供應商進行事先評估、市場調查、供應商實地考察、供應商內部分析等評審。通過與供應商的合作，我們對(其中包括)產品質量及售後服務等其產品的多個主要方面進行徹底評估。其他材料的價格及勞動力成本的波動由總建築承包商承擔。

與我們承包商及供應商的關係

於2013年、2014年及2015年，與我們單一最大承包商／供應商的交易金額分別佔我們期間產生總建築成本的約61.5%、31.0%及36.4%。同期，與我們五大承包商／供應商進行的交易額分別佔我們期間產生總建築成本的約95.5%、87.0%及86.2%。該等最大供應商主要為建築承包商。儘管我們最大或五大承包商／供應商佔我們既定期間產生的建築成本比重相對較高，但由於我們按項目基準選擇承包商，我們不依賴於任何單一承包商。我們的五大供應商均為獨立第三方。我們的董事確認，於往績記錄期間，持有我們已發行股本5%以上的董事、彼等的聯繫人或任何股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

項目監控及質量控制

成本控制

各個項目的預算以項目公司為單位生成。該預算隨後由總部的相關部門參考類似項目審核其合理性，並最終由投資委員會批准。若實際成本可能超過初步批准預算，則須獲得高級管理層的事先批准。我們過去並未受到任何原材料、設備及建築承包商成本大幅增加的重大不利影響。

進度控制

為監控施工進度，經考慮我們的過往項目經驗及具體項目的特點，就各項目制定全週期主項計劃，其載列各工程進度指標的範圍及時間。為協調不同部門，我們將根據主項計劃制定具體設計、開發、採購、施工及市場營銷專項計劃，以更好的進行項目控制及細化各專業工作任務。特別是，我們的進度控制系統包括：(i)監控主項計劃及具體計劃的執行情況；(ii)利用工程管理軟件監控項目進度並對任何延期進行預警；(iii)通過第三方檢查以盡量降低交付物業存在的風險及(iv)進度考核指標及獎罰機制等其他多項措施，以加強項目籌備、進程及成果的控制，及通過月度運營分析會議及本公司管理層年度會議對項目進度進行有效分析，對項目進度進行有效的總體控制。

質量控制

質量控制是成功開發物流園項目及滿足租戶要求的關鍵。我們編製質量控制手冊作為我們相關部門的指引，以確保物流設施的施工質量。我們要求建築承包商嚴格遵守施工圖

紙及計劃。我們亦在施工現場派駐質量監理員以對施工工作的各個方面進行定期檢查。此外，我們亦要求質量監理員連同項目經理及施工工程師定期提交檢查報告。我們總部的施工管理部門亦會對物流園項目的施工工作進行抽查。

我們的項目收購流程

除開發標準化物流園項目外，我們亦會選擇性收購現有物流設施。作出投資決策時，若我們在原有租戶期滿後須將項目租賃予其他租戶，我們通常會考慮項目內部回報率及項目的潛在需求等因素。於2015年，我們已收購三個物流園，即鄭州宇培華正道物流園、蘇州宇慶物流園及成都宇培聖寶物流園。

租賃及物業管理

我們設有市場營銷及租賃部門，該部門有12名成員，主管為我們的執行董事兼首席營運官潘乃越先生，彼於商業地產，尤其是物流設施的管理及租賃方面擁有逾十年經驗。有關潘先生之背景及相關經驗，見「董事及高級管理層 — 董事 — 執行董事」。我們會在我們標準化物流園項目動工時即開始租賃及市場營銷工作。過去，就平均總建築面積而言，我們能夠預租我們超逾40%的物流設施，而新竣工物流園基本上全部滿租通常耗時六至九個月。另一方面，我們會在開始開發過程前就訂製物流園訂立具約束力的租約，或在收購物流園前就收購回租物流園訂立具約束力的租約。

我們能夠利用位於中國多個物流樞紐的戰略性物流設施的強大網絡效應。我們相信，強大的網絡效應以及我們優質的服務使我們能夠與許多國內外優質租戶保持長期合作關係，如京東、聚美優品及本來生活等電子商務公司，順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商及小米、博世及格力電器等大型零售商、製造商及其他商家。

我們的市場營銷及租賃員工會積極聯絡潛在租戶，以為我們的物流設施作推廣。我們的市場營銷及租賃團隊將向該等潛在租戶提供有關我們物流設施的資料並闡述通過利用我們的物流設施能夠為他們帶來的益處，即受益於成熟的優質物流設施網絡及我們所提供的一系列服務。我們的市場推廣及租賃員工亦會與現有租戶保持密切聯繫，以了解最新行業發展及趨勢以及該等租戶的擴張計劃。

業 務

作為市場營銷及租賃戰略的一部分，我們在中國發展及運營物流園時亦定期贊助及參與當地活動(例如貿易研討會及展覽)以提高我們的品牌知名度及推廣我們的物流設施。我們相信，通過提升我們在這些活動各類行業參與者(例如國內及國際貿易及工業協會、商會、廠商及貿易公司)中的知名度，可以提高我們的品牌認可度、展示我們物流園的實力及優勢並吸引其他國內外租戶。此外，我們與其他專業機構(如物業經紀公司)合作以籌備市場營銷調研及制定市場推廣及物業租賃計劃。

我們的租約

我們的租戶與我們訂立定期租賃協議，一般可於雙方共同約定時續約。若發生租戶拒付租金或違反契約等若干違約事件，我們有權向租戶征收罰金或扣留租戶的財產作為抵押物。我們的租賃協議通常不向租戶提供計劃於屆滿日期前終止租約的權利，除非租戶至少提前六個月發出書面通知。任何既定年份的租金率乃屬固定性，通常可按租約規定按一定百分比逐年增加，惟須於續約時審閱及重新磋商。我們標準化物流園的租期一般為長租，初始租期為三年，可選擇展期兩年。同時，我們訂製物流園及收購回租物流園的租賃期一般較長，為五年至十年不等。下表載列截至2015年12月31日我們營運中物流設施租約的到期日情況：

	已出租面積	
	(平方米)	(%)
一年以內到期	189,640	23.3
一年以後但兩年以內到期	120,361	14.8
兩年以後但三年以內到期	382,316	47.1
三年以後到期	119,946	14.8
總計	812,263	100.0

訂立租約時，租戶須提供無抵押且不計息的租金按金。租戶須墊付租金，取決於其租賃協議，可採用按月度、季度、半年度或年度的方式，或於其租賃期前提前支付。根據租約，租戶通常負責支付所租賃物流設施的公共設施費及承擔部分公共區域的公共設施費。租戶亦負責維修及保養成本以及與租賃物業內部相關的其他開支，而我們通常負責公共區域及主要結構的保養。未經我們的事先同意，一般不允許租戶轉讓或轉租租賃物業。我們亦要求租戶以租賃協議所規定的目的使用物業。

業 務

我們的租約並無自動續約條款，我們通常會在租約到期前約六個月與現有租戶重新談判或與新租戶進行談判。我們的現有租戶大多數有意願與我們續約。往績記錄期間，我們總建築面積的租戶續租率高達83.8%。

我們的租戶

我們擁有不同行業背景的優質租戶群，包括京東、聚美優品及本來生活等電子商務公司，順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商及小米、博世及格力電器等大型零售商、製造商及其他商家。我們有意識豐富及平衡我們的租戶組合，造就具有不同行業背景的優質租戶群。儘管電子商務公司及第三方物流服務供應商增長勢頭強勁，但我們相信具有不同行業背景的租戶群在市場波動期間為我們提供一定的穩定性。

於所示期間我們按租戶類型劃分的收入明細載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
			(以千計，百分比除外)			
電子商務公司.....	12,114	24.7	15,537	23.0	44,381	27.2
第三方物流服務供應商.....	7,007	14.3	19,413	28.7	80,772	49.5
零售商、製造商及其他商家.....	29,895	61.0	32,605	48.3	38,085	23.3
總收入.....	49,016	100.0	67,555	100.0	163,238	100.0

十多年以來，我們始終向租戶提供高品質服務，與眾多頂級國內、國際租戶建立強大關係。我們全國性物流設施網絡所具有的強大網絡效應亦有助於我們與租戶建立並鞏固租戶關係及忠誠度。於往績記錄期間我們總建築面積的租戶續租率高達83.8%，見證了我們與租戶的密切關係。

我們亦與部分主要租戶訂立戰略框架協議。根據該等戰略框架協議，我們同意在選擇新場地及建設物流設施時考慮該等主要租戶的需求，該等主要租戶群同意在租賃物流設施時優先考慮我們。根據該等協議，租戶與我們通常協議就擴張計劃交換信息以加強合作。

於2013年、2014年及2015年，單一最大租戶所產生收益分別佔我們總收入的約38.5%、28.4%及20.2%。同期，我們的五大租戶應佔收入分別佔我們總收入的約86.7%、70.8%及

54.3%。有關進一步詳情，見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們將業務集中於一類資產而面臨相關固有風險，且我們的大部分收入來源於數量有限的租戶」。一般情況下，我們與租戶維持約三年的業務關係。於往績記錄期間各年度，我們的五大租戶均為獨立第三方，上海宇培速通物流有限公司（關連人士）除外。我們的董事確認，於往績記錄期間，概無我們的董事、其聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於任何五大租戶中持有任何權益，惟上海宇培速通物流有限公司除外。

定價政策

我們根據一系列因素釐定我們物流設施的租金，有關因素包括我們項目的目標投資回報率、項目位置、項目需求、租戶關係、租賃涵蓋的總建築面積、租賃期限及可資比較物流設施現行市場費率。

物業管理

我們向我們各物流園派駐物業管理經理，以收集租戶回饋並作出回應。我們的內部政策要求我們在收到任何租戶質詢後立即予以處理。我們的現場物業經理須記錄任何租戶質詢，向租戶提供估計處理時間，並及時將質詢彙報予相關負責部門。我們的物業經理須立即著手調查質詢事宜，並在一個營業日內提出解決方案。倘相關事宜性質重大，我們的物業經理將考察相關設施及與相關租戶進行直接溝通。倘質詢屬於我們的租賃範圍，亦或我們須負責糾正，則我們的設施管理人員亦須負責監察整個回應過程並跟進租戶確保質詢獲妥善解決。下圖所示為我們的租戶質詢處理流程：



除負責收集並回應租戶回饋的現場物業管理團隊外，我們亦就我們物流園的物業維護工程（包括定期清潔、維修及安保）招聘第三方服務供應商。

保險

我們為我們的物流設施投購保險，包括地震造成的損失。根據相關中國規則及法規，我們亦為我們的員工支付社會保險款項。

業 務

根據我們與總承包商訂立的協議，總承包商負責建築質量及施工期間的安全措施，並須根據相關中國法律及法規為建築工人購買意外險。我們相信我們的保險措施符合中國房地產行業慣例。我們與建築承包商密切監察在建築工地上所採取的質量及安全措施，以降低損害我們物業的風險及我們可能須承擔的責任。更多詳情，見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們目前投購的保險未必足以抵禦有關我們營運的所有風險」。

風險管理

我們認識到風險管理對我們的成功而言至關重要。我們所面臨的主要運營風險，包括整體市場狀況及中國房地產市場監管環境變動、以商業上合理的價格取得適合用作物流園的土地、當地經濟環境及城鎮化進程、擴展至新地區的有關風險、按時按質完成建築工程的能力、獲取融資以支持增長、來自其他物流園設施供應商的競爭以及推廣及租出我們物流設施的能力。

此外，我們亦面臨各種政策風險。尤其是日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

為應對上述挑戰，我們已制定以下架構及措施來管理我們的風險：

- 於董事會層面，我們的董事會負責並擁有一般權力管理及開展業務，並負責我們的整體風險控制。任何涉及重大風險的重要業務決策，如決定進入新地區或開展重大企業融資交易，都將於董事會層面進行審核、分析及批准，以確保最高企業管治機構對相關風險的完整審核；
- 於日常企業管理層面，我們的管理團隊在首席執行官的帶領下負責我們的日常業務運營工作。我們的兩名執行董事負責設計及規劃、銷售及市場營銷、建設、人力資源及品牌，我們的高級副總裁及兩名副總裁與其他執行董事及項目公司密切合作，以監督與他們各自業務領域有關的日常風險。此外，我們的高級副總裁亦負責審核及控制與財務報告及披露事宜監督有關的風險；
- 關於主要業務活動，如新項目選址，我們採用集中方法來審核及批准業務計劃。更多詳情，請參閱「— 我們的項目開發週期」。此外，與地方政府討論及對城市發

業 務

展規劃及當地市場情況進行綜合分析及研究後，我們的最終選址決定將由投資委員會作出。該委員會專門審核及批准相關業務開發，共有七名成員，包括執行董事及高級管理層成員；

- 對於特別的運營及市場風險，於運營層面採取控制措施。例如，我們通過聘用承包要求嚴格的合資格建築承包商控制主要施工風險，同時維持日常質量控制監督。我們亦聘任有聲譽的財務、會計及法律專業機構協助我們開展重大企業交易，如資本支出重大投資、債務發生或其他融資活動；
- 我們於個別員工層面實施嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的崗位培訓。我們的政策及規定根據我們的運營需要不斷更新。我們力求堅持企業文化，即高度的責任感、誠實及可靠性來管理我們的運營及市場風險；及
- 我們根據中國房地產行業的慣例做法購買保險。我們亦與建築承包商密切監督施工現場所採取的質量及安全措施，以降低損害我們物業的風險及我們可能須承擔的責任。有關進一步詳情請參見「— 保險」。

競爭

我們主要與普洛斯、嘉民、寶灣物流及安博中國等大型物流設施供應商競爭。我們與上述物流設施供應商及運營商於多個方面進行競爭，其中包括收購合適位置及保留不同行業背景的優質租戶群的能力。我們相信我們的競爭優勢在於我們強大的網絡效應、可拓展的業務模式、不同行業背景的優質租戶群以及我們提供綜合增值解決方案之能力。然而，我們無法保證我們有能力持續在行業中有效競爭。有關進一步詳情，見「風險因素 — 與我們行業有關的風險 — 我們在中國與其他物流設施供應商競爭土地及租戶」及「行業概覽 — 競爭格局」。

自用物業

截至最後實際可行日期，我們使用了我們的上海宇航黃渡物流園總建築面積約4,000平方米的其中部分辦公樓，作為我們總部的辦公設施。我們亦於北京及香港租賃總建築面積約340平方米的辦公區。

業 務

我們已獲得所有自用土地及樓宇的土地使用權證書及房屋所有權證。

知識產權

我們在中國持有兩項不同類別的商標註冊及在香港持有一個註冊商標。我們亦在香港擁有「」註冊商標。我們為四個域名的擁有人。有關知識產權的進一步資料，見「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.我們的知識產權」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們對第三方所擁有的任何知識產權有任何侵犯行為，或(ii)任何第三方對我們所擁有的任何知識產權有任何侵犯行為。

僱員

截至2015年12月31日，我們擁有113名僱員。下表載列截至2015年12月31日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員人數	佔僱員 總數百分比
		(%)
高級管理層.....	7	6.2
財務.....	19	16.8
投資.....	8	7.1
市場營銷及租賃.....	12	10.6
項目開發.....	40	35.4
行政.....	27	23.9
總計.....	113	100.0

我們於本土市場積極招聘技術熟練及合資格的僱員，包括大學畢業生及擁有相關工作經驗的僱員。我們僱員的薪酬方案包括工資、獎金及其他現金補貼。一般來說，我們根據每名僱員的資歷、經驗、職務及級別釐定僱員的工資。我們設有年度考核系統以評估僱員表現，以此作為我們確定加薪、獎金及晉升的基礎。我們參加地方政府規定的社保繳納計劃。根據國家及地方勞動及社會福利法律及法規，我們需每月支付社保費用，覆蓋養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。我們認為我們的僱員獲得的工資及福利與我們開展業務的各地區的市場標準相比是具有競爭力的。

我們相信我們與僱員維持良好的關係。我們的僱員並未通過任何工會或集體勞資協議

方式協商聘用條款。我們亦無發生對業務經營產生或可能產生不利影響的重大勞動糾紛。

我們已制定全面的培訓方案，旨在支持及鼓勵管理層團隊成員持續改善他們的管理技巧，包括安排研討會及外部培訓機會。我們亦為僱員提供綜合培訓以改善他們的技能及拓展他們的職業生涯。我們為新聘用僱員提供入職培訓，並為現有僱員提供持續培訓。我們定期組織關於不同課題的在職培訓，旨在提高我們僱員的技能。

環境、健康及安全事宜

我們遵守中國環保法律及法規。相關法律及法規覆蓋廣泛的環境事宜，包括空氣污染、噪音以及污水及廢物排放。我們須聘任合資格機構來對我們的各項目進行綜合環境評估，並向政府提交我們的環境影響研究報告以待批准。在欠缺可接受的環境影響研究報告的情況下，中國政府將不會向我們授出與任何物業項目有關的施工許可證。我們承諾遵守相關環保法律及法規。我們亦積極參與環境評估流程，並與獲認可的環境評估機構開展全面合作。

我們不在我們的物流園開展任何生產活動，因此產生和排放的廢棄物極少。我們亦計劃增加清潔及可再生能源的使用量並通過在我們的物流設施頂部安裝太陽能面板降低排碳量。我們鼓勵我們的建築承包商使用設備及設施以及採納或開發新技術，以減低我們的項目對環境的影響。就此而言，我們已嘗試將我們的物流設施設計為減少對環境的影響及減低能源成本。於每一項物業項目竣工時，地方政府機構亦將到物業工地視察，以確保我們已遵守適用的環境保護標準。於2013年、2014年及2015年，我們在各個期間遵守適用環境法律及法規的成本分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。由於我們持續發展業務及擴大我們的地域覆蓋範圍，我們預期有關成本及開支近期將會增加，但預期有關增長不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律及法規，施工現場的工人和訪客所面臨的大部分潛在責任歸屬於我們所聘任的建築承包商（即我們的建築承包商）。根據中國建築法，建築承包商承擔施工現場的安全責任。主承包商將承擔現場的整體責任，分包商須遵守主承包商採取的保護措施。承

包商亦須採取有效的工傷控制措施，提供必要的保護設備來保護工人，並向面臨工傷風險的工人提供定期身體檢查及培訓。

法律程序

目前，我們並無牽涉或知悉我們認為可能會對本身業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何法律、仲裁或行政訴訟。我們在日常業務過程中可能不時牽涉若干法律、仲裁或行政訴訟。

牌照、監管批文及合規記錄

誠如中國法律顧問所告知，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們在所有重大方面已遵守所有相關中國法律法規，並已就我們於中國的營運自相關監管機構取得所需的一切重要批文、牌照及許可證，且於必要時重續任何現有牌照、批文及許可證概無任何重大法律障礙。

土地使用權證、項目批文、施工規劃許可證及施工許可證

我們未能完成收購事項並於開工前就我們一個物流園項目的二期(規劃總建築面積為21,317.2平方米)取得土地使用權證。因此，我們在訂立土地出讓合約或土地使用權證之後無法取得後續批文及許可證，包括項目批文、施工規劃許可證及施工許可證。

我們隨後於2016年4月26日完成相關地塊的土地收購程序並簽立土地出讓合約，隨後即悉數結清土地出讓金並於2016年4月29日取得土地使用權證。我們已分別於2016年4月27日、2016年5月4日及2016年5月6日取得項目批文、施工規劃許可證及施工許可證。

不合規的原因

發生不合規事件的主要原因乃有關當地政府敦促我們物流園項目的兩期物業同時開工，且指出儘管並無施工規劃許可證及施工許可證，但不會對我們採取任何消極政府行動。根據該等指示及考慮到物流園項目的規劃乃按兩期進行，我們的高級管理層須根據要求開始建設施工項目。

整改措施

我們已取得土地使用權證及所有後續批文及許可證，包括項目批文、施工規劃許可證及施工許可證。

為應對該不合規事件，我們的高級管理層已(i)加強彼等對中國法律法規的了解；及(ii)加強內部控制，以避免未來該類不合規事件的再次發生。尤其是，為確保全面遵守中國法律及法規，我們已承諾採取下列內部控制強化措施：

- 我們已於2016年1月成立合規委員會，成員來自我們的法務、會計、投資及工程管理部門並由Xue Zhiyu先生主持工作，Xue Zhiyu先生乃通過中國國家司法考試，並於2007年2月獲頒發法律職業資格證書，且彼於法律及房地產相關領域工作逾10年。
- 我們的合規委員會主要負責監管及確保項目公司在開發階段承接工程前在申請並取得所有必要牌照、許可證及批文方面的全面法律合規性(不論政府是否作出要求或施加影響)。
- 我們的合規委員會已編製開發項目不同階段的所有必要牌照、許可證及批文清單，各項目公司須向合規委員會彙報取得有關牌照、許可證及批文的進度及狀況，以確保項目進度及合規性。
- 在未取得合規委員會批准的情況下，項目公司不得進行開發工作，事先批文須於取得所有規定牌照、許可證及批文後方可作實。
- 倘項目公司在未取得合規委員會批准的情況下行事，則我們將追究主管人員的責任。
- 在未取得所有必要批文的情況下，倘地方政府要求我們動工，則我們將拒絕此類要求以確保全面遵守中國法律法規。由於政府機構不能強迫我們違反法律法規，我們可全權決定拒絕有關請求。在我們成立合規委員會後並無發生類似不合規事件。
- 考慮到中國監管制度的複雜性，我們亦將於必要時諮詢外部法律專家，以確保全面遵守中國法律法規。

法律後果

該物流園項目有關不合規事件方面的最高罰金將可能為(i)合共罰款人民幣12.6百萬元，相當於(x)未取得土地使用權證而佔用土地的罰金人民幣30元／平方米；(y)未取得施工規劃

許可證的施工合約價10%的罰金；及(z)未取得施工許可證的施工合約2%罰金的總和；及(ii)於該物流園項目的建設工程停工或拆除已完工的建設工程。於往績記錄期間，由於建設工程尚未完工，因此我們並未從該物流園項目獲得任何收入。

儘管我們於建設工程開工前並未取得土地使用權證及後續批文及許可證，但我們已完成且相關政府機構已批准兩期物流園項目的所有相關評估調研，經當地政府機構確認我們亦在其他方面遵守相關法律法規。因此，缺乏相關許可證與任何公共安全、建設工地安全或環保並不相關。

我們與相關政府機構會談後，相關政府機構確認政府不會因過往不合規事件就物流園項目處以任何罰金或其他處罰。我們的中國法律顧問認為：(i)口頭確認該等事項的相關政府機構為主管政府機構；及(ii)上級政府部門對該口頭確認提出質疑的風險甚微。我們的中國法律顧問於考慮相關口頭確認後告知我們，政府機構因缺乏許可證而對我們處以罰金的可能性甚微。

經考慮我們中國法律顧問的意見及根據對可能遭受處罰的可能性的評估，我們認為潛在罰款將不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的董事認為，就規劃總建築面積而言，該幅土地於我們的營運而言並不屬重大性質。因此，我們於往績記錄期間內並無就該等不合規事件計提任何撥備。此外，經考慮(i)就規劃總建築面積而言，該幅土地於我們的營運而言並不屬重大；(ii)我們的中國法律顧問認為，即便在整改不合規事件之前我們被處以最高罰金的可能性甚微；(iii)我們已整改不合規事件；及(iv)我們將被追溯處以最高罰金的可能性甚微，我們的董事認為該不合規事件並不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。經考慮董事所考慮的上述因素及其自身意見，聯席保薦人與董事一致認為，該不合規事件不會對本公司的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

環保驗收

不合規原因

截至最後實際可行日期，由於相關政府機構尚未完成物流園所在地區必要的污水排放基礎設施，此導致我們申請環保驗收延期，因此，我們的兩個物流園在正式開始營業前未

能完成環保驗收。我們於該等物流園開始試營業時，並無留意到相關地方政府機構並無完成必要的污水排放設施以進行環保驗收。我們遞交環保驗收申請（須於試營業開始後三個月內遞交）後得悉，鑒於必要的污水排放設施尚未完工，我們的申請不能辦理。然而，地方政府機構允許我們繼續經營並在口頭上向我們保證：(i)污水排放設施將在適當時候完成；(ii)即便沒有完成環保驗收，政府不會對我們採取不利行動（包括罰款、關閉物流園或其他處罰）；及(iii)污水排放設施一旦完成，我們辦理環保驗收不會有任何重大法律阻礙。基於地方政府機構的批准及保證，以及考慮到我們或我們的租戶概不會於我們的物流園進行任何生產活動，故我們的物流園於日常業務過程中並不會排放任何廢物或污染物，我們已決定於該等物流園繼續經營。

整改措施

我們現正與相關政府機構積極跟進並密切監察污水排放設施進展，並將於相關當地政府完成必要的污水排放設施後就該等兩個物流園遞交環保驗收申請，此為相關機構完成環保驗收的先決條件。我們獲相關地方政府機構告知，兩地的污水排放設施預期將於2016年底前完成，而我們的中國法律顧問亦告知，該等兩個物流園的環保驗收能夠在相關工作完成後盡快完成。

我們亦或我們的租戶概不會於我們的物流園進行任何生產活動，因此我們的物流園於日常業務過程中並不會排放任何廢物或污染物。此外，於該等物流園開始營業前，我們已進行經當地政府機構所批准的環境評估調研。另外，我們已按中國法律法規的要求採取各種環保措施，我們亦委聘獨立第三方就該等物流園編製驗收報告，相關報告作為正式環保驗收先決條件一部分已遞交予當地政府。

此外，為避免該類不合規事件的再次發生，我們已採取下列內部控制強化措施：

- 於未來我們所有的物流園開始營業前，我們將確保及時完成環境評估調研，開展實行中國法律法規要求之各種環保措施並委聘獨立第三方編製驗收報告。該等措

施的進展將由各項目經理(其將負責確保相關報告的完整性及準確性)呈報予我們的合規委員會。

- 於各物流園試營業前，我們將對完成環保驗收工作所需之基礎設施開展盡職調查。
- 盡職調查結果將呈報予我們的合規委員會，我們的合規委員會將僅基於完成環保驗收工作所需之基礎設施完工之證據批准開始試營業。

法律後果

該兩個物流園的最高罰款將可能為(i)合共罰款最高人民幣0.2百萬元，或每個物流園罰款人民幣0.1百萬元；及(ii)關閉該等兩個物流園。於2013年、2014年及2015年，武漢宇培倉儲及蕪湖宇培倉儲(乃營運該等兩個物流園的項目公司)所產生的收入分別為零、人民幣2.6百萬元及人民幣13.5百萬元，佔各自期間我們收入的零、3.9%及8.4%。

於相關當地政府完成必要排放污水設施後，我們將立即遞交該等物流園的環保驗收。經我們與相關政府機構會談後，相關政府機構確認，於我們遞交申請後，我們完成環保驗收並無任何重大法律障礙。此外，我們已獲相關政府機構的口頭保證，即便沒有環保驗收，政府不會對我們採取不利行動(包括罰款、關閉物流園或其他處罰)。我們的中國法律顧問認為：(i)口頭確認該等事項的相關政府機構為主管政府機構；及(ii)上級政府部門對該口頭確認提出質疑的風險甚微。經考慮該等口頭確認，我們的中國法律顧問告知我們(i)我們遞交申請後完成環保驗收並無任何重大法律障礙；及(ii)政府機構將對該等物流園採取不利行動的可能性甚微。

經考慮我們中國法律顧問的意見、根據對可能遭受處罰的可能性的評估、經計及我們可能遭受的最高罰款及該等物流園的收入貢獻，我們認為潛在罰款將不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。因此，我們於往績記錄期間內並無就該等不合規事件計提任何撥備。此外，經考慮(i)我們中國法律顧問認為我們面臨任何負面政府行動(包

括罰款、關閉物流園或其他處罰)的可能性甚微；(ii)最高罰款人民幣0.2百萬元與我們的經營規模相比並不屬重大；及(iii)由於我們的經營規模持續增長，該等兩個物流園的過往收益貢獻將於日後有所下降，我們的董事認為該不合規事件並不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。經計及董事所考慮因素及其自身意見，聯席保薦人與董事一致認為，該不合規事件不會對本公司的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

租賃登記

截至最後實際可行日期，我們物流設施的64份租約中有50份(涉及總建築面積0.8百萬平方米當中的總建築面積0.6百萬平方米)並未於中國有關土地及房地產管理局登記備案。此外，有關我們辦公室的兩份租約的一份及與出租人登記地址的21份租約亦尚未進行登記。

不合規的原因

租賃登記需要租戶或出租人配合，包括由租戶或出租人向地方機構提供各種原始文件。由於相關租戶或出租人不予配合向我們提供相關中國法律及／或相關地方機構要求的必要文件，例如(i)我們出租人的土地使用權證原件或經核證副本；(ii)我們出租人的房產證原件或經核證副本；(iii)我們租戶或出租人的營業執照原件或經核證副本；(iv)我們租戶或出租人的組織機構代碼證原件或經核證副本；及(v)我們租戶或出租人法定代表的個人身份證原件或經核證副本，以便我們向地方政府機構辦理租約登記，我們無法完成該等登記程序。儘管我們於整個往績記錄期間一直嘗試登記該等租約，但我們的租戶不願意配合，主要原因是(i)不登記並不影響租約的合法性；及(ii)提供各種原始文件會造成不便及涉及私穩問題。此外，於租約登記程序中予以配合以往不屬於相應租賃協議項下我們租戶的合約義務。

整改措施

儘管我們無法控制租戶或出租人的配合力度，但我們會盡力妥善完成租賃登記。截至最後實際可行日期，我們已辦理物流設施64份租約中合共14份租約(涉及總建築面積約240,400平方米)的登記。我們正在辦理餘下50份租約並將採取一切可行合理措施以確保相關租約完

成登記。特別是，我們已於2016年3月開始採取下列內部控制強化措施，確保我們的租戶或出租人配合工作，包括以下方面：

- 我們已組建團隊處理租賃登記，與租戶或出租人積極溝通令其配合並收集相關租賃登記的申請文件。
- 委派每位團隊成員專門負責具體項目。
- 團隊必須每個季度向我們的合規委員會呈報其有關租賃登記的情況，如有任何未決不合規事件，將就工作疏忽對團隊成員追責。
- 我們亦已修訂我們的租賃模板以將租戶配合辦理租賃登記作為我們租戶的一項合約義務。我們將在磋商過程中堅持加入該等條款。倘任何租戶違反該義務，我們有權採取必要的法律行動以強制執行該合約義務。
- 於現有租約續約或簽署未來租約後，我們亦將對出租人要求該條款，以確保我們的出租人在合約上亦有責任配合我們辦理租賃登記程序。

上市後，我們將繼續於我們的年度報告及中期報告中披露未登記租賃的整改進度。

法律後果

誠如我們的中國法律顧問所告知，未能完成租賃協議的登記及備案將不會影響租賃協議的合法性或租賃協議對訂約方的約束力或導致我們需要騰空租賃物業。然而，根據商品房租賃管理辦法，倘租賃各方並未於政府主管機構進行租賃登記備案，政府主管機構可能責令不合規方在規定時限內進行租賃登記備案，倘不合規方未就此行事，則可能被處以每份未登記租約介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰金。最高租金總額可能約為人民幣720,000元，倘相關機構對我們處以罰款，我們董事相信這將不會對我們的業務營運造成任何重大不利影響。我們的控股股東之一李先生已同意就因該等不合規事件產生的全部罰款及罰金向我們作出彌償。更多詳情見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們或會於中國因未登記租賃協議而被處以罰金」。

我們認為，政府主管機構就該等租約對我們施加罰金的風險甚微，此乃基於(i)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因未能就相關租賃協議完成登記備案而被處

以罰金；及(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到政府主管機構需要我們在規定時限內作出整頓以完成租賃協議登記備案的任何通知或命令。

經考慮我們中國法律顧問的意見後並基於我們對被處以罰金的可能性評估及經計及罰金的潛在最高金額，我們相信潛在罰金將不會對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響。因此，我們於往績記錄期間並無就該等不合規事件作出任何撥備。

內部控制強化措施回顧

為評估本招股章程內所披露我們關於過往不合規事件的內部控制成效，我們已委聘一家獨立全球企業風險諮詢及內部審計公司甫瀚諮詢(上海)有限公司(「甫瀚」或「內部控制顧問」)進一步識別我們內部控制系統中的缺陷(如有)，並就我們為防範未來不合規及確保持續遵守適用法律及法規而設立的內部控制強化措施提出推薦建議(如有)。根據委聘條款，甫瀚將於2016年直至最後實際可行日期對該等內部控制強化措施的落實情況進行測試，並就此編製一份書面報告。

內部控制顧問已檢討我們自2016年1月起實施的有關過往不合規事件的內部控制強化措施的設計成效，並未發現內部控制強化措施的任何其他缺陷。內部控制顧問已對落實情況及該等自2016年1月起採用的內部控制強化措施的成效進行追蹤檢查，確認我們截至最後實際可行日期已有效地實施全部內部控制強化措施。基於我們的追蹤檢查結果，內部控制顧問認為內部控制強化措施在防範上述日後不合規事件方面屬充足且有效。

適合性

經考慮(i)不合規事件的性質與我們的經營規模相比並不重大。尤其是，儘管我們的核心業務為物業租賃，未辦理租賃登記不影響我們租約的有效性及可強制執行性，亦不影響我們的收租能力；(ii)不合規事件並非由於董事缺乏經驗或誠信所致而是因為(x)對監管架構及法律風險的知之甚少導致在未取得全部必要許可證及批文之情況下開始施工方面，我們無意識地依賴地方政府的問詢及指示，(y)在未能完成環保驗收之情況下，相關地方政府將推

業 務

遲公共基礎設施建設，或(z)在未能登記租約之情況下，租戶及／或出租人的不配合行為；(iii)我們採取的防範及整頓措施；(iv)我們實施內部控制強化措施及我們董事參加有關彼等作為上市公司董事的義務及職責的培訓；及(v)我們長達十年的營運歷史及往績記錄期間的強勁增長顯示，我們諸多執行董事具備豐富行業經驗，我們董事及聯席保薦人一致認為，根據上市規則第3.08及3.09條，我們的董事適合擔任上市公司董事職務。